

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διπλωματική εργασία:

Οργανωμένοι υποδοχείς τουρισμού στην Ελλάδα



Εκπόνηση: Αντωνοπούλου Αικατερίνη

Επιβλέπων Καθηγητής: Οικονόμου Δημήτριος

Βόλος, Ιούλιος 2015

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί η διερεύνηση των οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού στην Ελλάδα. Πρόκειται για έναν θεσμό, ο οποίος υπάρχει στην ελληνική νομοθεσία αρκετά χρόνια, ωστόσο τα τελευταία χρόνια της οικονομικής ύφεσης, έχουν εισαχθεί νέοι μηχανισμοί οργάνωσης των τουριστικών δραστηριοτήτων που έχουν ως στόχο την διευκόλυνση επενδύσεων στον κλάδο του τουρισμού. Στο πλαίσιο αυτό, επιλέγεται αρχικά να προσεγγιστούν διάφοροι παράμετροι που επιδρούν στην τουριστική ανάπτυξη. Γίνεται αναφορά στην ανάπτυξη ολοκληρωμένων καταλυμάτων και στα ζητήματα που έχουν ιδιαίτερη σημασία κατά την προώθηση τέτοιων προϊόντων. Στη συνέχεια, παρουσιάζονται βασικά χαρακτηριστικά της διεθνούς ζήτησης και των νέων τουριστικών προϊόντων βασισμένων στη χρονομεριστική μίσθωση. Έπειτα, αναλύεται η ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελλάδα και ποια είναι τα εμπόδια υλοποίησης επενδύσεων στη χώρα. Τέλος, αναλύονται οι διάφοροι μηχανισμοί οργάνωσης των τουριστικών δραστηριοτήτων, απεικονίζονται οι οργανωμένοι υποδοχείς τουρισμού στον Ελλαδικό χώρο και ερευνούνται οι λόγοι που καθόρισαν την ανάπτυξή τους.

Λέξεις κλειδιά: οργανωμένη ανάπτυξη, οργανωμένη δόμηση, ανάπτυξη ολοκληρωμένων καταλυμάτων, χωροταξικός σχεδιασμός, τουρισμός

ABSTRACT

This project aims to present the integrated resorts development in Greece. It is a statute, which exists in Greece's legislation many years, but through the economic decline of the last years, new ways of organizing tourism activities has entered, and their aim is the facilitation of tourism investments. Firstly, different kind of parameters which affect the tourism growth are mentioned. Integrated resorts development is described and some issues which play an important role in the development of this kind of tourism products are mentioned. Furthermore, the basic characteristics of world demand and the new tourism products which are based in timesharing are described. Moreover, Greece's tourism growth is analyzed and the obstacles in investments implementation are mentioned. Finally, the different ways of organizing tourism activities are analyzed, the integrated resorts of Greece are shown and the reasons which determined their growth are researched.

Keys: organized development, organized urban development, integrated resorts development, regional planning, tourism

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	11
1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	13
2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	16
2.1 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	16
2.2 ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΩΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	19
2.2.1 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ	19
2.2.2 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ	22
2.3 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	24
2.3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ	24
2.3.2 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ.....	27
2.3.3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ-ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ	29
2.4 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ.....	32
2.4.1 ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΣΤΗ ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ	34
2.4.2 ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΡΙΣΚΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	36
2.4.3 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	37
3. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΕΘΝΗ ΧΩΡΟ.....	40
3.1 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	40
3.2 ΝΕΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ	46
3.2.1 ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (Timesharing)	46
3.2.2 FRACTIONALS.....	49
3.2.3 PRIVATE RESIDENCE CLUBS.....	50
3.2.4 DESTINATION CLUBS	51
3.2.5 CONDO HOTELS	52
3.2.6 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ	53
4. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	54
4.1 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΚΕΙΜΕΝΩΝ	54
4.1.1 ΣΤΑΔΙΑ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ	54
4.1.2 ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	56

4.1.3 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.....	60
4.2 ΕΜΠΟΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΠΑΝΤΥΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	67
4.2.1 ΕΜΠΟΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΓΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ.....	67
4.2.2 ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	72
5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	75
5.1 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΠΧΣΑΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΟ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΠΠΧΣΑΑ.....	75
5.1.1 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΠΧΣΑΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	75
5.1.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΩΝ ΥΠΟ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΠΠΧΣΑΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.....	83
5.2 ΘΕΣΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ..	87
5.2.1 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΠΟ)/ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΠΑΠ).....	87
5.2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΤΑ).....	94
5.2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Ο.Α.Π.Δ).....	100
5.2.4 ΕΙΔΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΣΧΑΔΑ)/ ΕΙΔΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ).....	104
5.2.5 ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ.....	117
5.2.6 ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ.....	126
5.2.7 ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	131
5.3 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ.....	133
5.3.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΥΣ.....	133
5.3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	152
5.3.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	157
5.4 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	162

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	170
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	179
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	185
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	185
ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	192
ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ.....	196

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 2.1: Διάκριση των ταξιδιωτών σε γενικές κατηγορίες.....	18
Πίνακας 2.2: Ανάλυση των παραμέτρων τουριστικής προσφοράς.....	23
Πίνακας 4.1: ΜΚΔ Ελλάδας και ανταγωνιστών για το έτος 2013.....	57
Πίνακας 4.2: Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά περιφέρεια για το έτος 2013.....	59
Πίνακας 4.3: Θεσμικό πλαίσιο της οργανωμένης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων...	72
Πίνακας 5.1: Κατευθύνσεις Ειδικού Πλαισίου ανά κατηγορία εθνικού χώρου.....	78
Πίνακας 5.2: Αποδελτίωση των υπό αναθεώρηση ΠΠΧΣΑΑ.....	83
Πίνακας 5.3: Ανάλυση των οργανωμένων υποδοχέων ως προς παραμέτρους.....	133
Πίνακας 5.4: Ανάλυση οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού ως προς τη δυνατότητα δόμησης.....	152
Πίνακας 5.5: Κατάλογος υλοποιημένων, εγκεκριμένων και εγκρινόμενων οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού.....	162

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ, ΣΧΗΜΑΤΩΝ, ΧΑΡΤΩΝ

Διάγραμμα 3.1: Η άμεση συμβολή των ταξιδιών και τουρισμού στο ΑΕΠ Παγκοσμίως.....	40
Διάγραμμα 3.2: Διεθνή τουριστικά έσοδα σε δις.....	41
Διάγραμμα 3.3: Διεθνείς τουριστικές αφίξεις ανά γεωγραφική περιοχή.....	42
Διάγραμμα 3.4: Διεθνή τουριστικά έσοδα σε δις Δολάρια ανά γεωγραφική περιοχή.....	42
Διάγραμμα 3.5: Διεθνείς τουριστικές αφίξεις (εκατομμύρια) και διεθνείς τουριστικές εισπράξεις (δις Δολάρια).....	43
Διάγραμμα 3.6: Τάση παγκόσμιου τουρισμού 1950-2030.....	44
Διάγραμμα 4.1: Συμβολή τουρισμού στο ΑΕΠ της χώρας.....	56
Διάγραμμα 4.2: Ξενοδοχειακό δυναμικό ανά κατηγορία για το έτος 2013.....	57
Διάγραμμα 4.3: ΜΚΔ Ελλάδας κατά τη διάρκεια 2000-2013.....	58
Διάγραμμα 4.4: Αγροτικές εκτάσεις ανά μέγεθος (σε εκτάρια).....	70
Διάγραμμα 5.1: Ισοδύναμοι ΣΔ ανά κατηγορία υποδοχέα και στην εκτός σχεδίου δόμηση.....	154
Σχήμα 4.1: Αποτρεπτικοί παράγοντες υλοποίησης επενδύσεων στην Ελλάδα.....	68
Σχήμα 5.1: Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τους οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού.....	130

Σχήμα 5.2: Η εφαρμογή των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων	166
--	-----

Χάρτης 5.1: Οι οργανωμένοι υποδοχείς τουρισμού στην Ελλάδα.....	169
---	-----

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΑΕΠΟ: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων

ΓΓΔΠ: Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας

ΓΔΣΕ: Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων

ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΓΟΚ: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού

ΕΠΧΣΑΑ: Εδικό Σχέδιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΕΣΧΑΔΑ: Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων

ΕΣΧΑΣΕ: Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων

ΕΤΕ: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος

ΕΥΠΕ: Ειδική Υπηρεσία Περιβάλλοντος

ΕΥΠΑΤΕ: Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων

ΕΧΣ: Ειδικά Χωρικά Σχέδια

ΖΕΠ: Ζώνη Ειδικής Προστασίας

ΖΟΕ: Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου

ΚΣΔΑΔΠ: Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας

ΚΣΧΟΠ: Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος

ΜΚΔ: Μέση κατά Κεφαλή Δαπάνη

ΜΠΚ :Μέση Πυκνότητα Κατοίκησης

ΝΠΔΔ: Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου

ΝΠΙΔ: Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου

Ο.Τ.Α: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

ΟΥΤΔ: Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων

ΠΕΡΠΟ: Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης

ΠΜ: Πολεοδομική Μελέτη

Π.Ο.Α.Π.Δ: Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

ΠΟΤΑ: Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

ΠΠΑΠ: Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

ΣΕΒ: Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης

ΤΠΕ: Τεχνολογίες Πληροφορικής και Τεχνολογιών

ΤΧΣ: Τοπικά Χωρικά Σχέδια

ΥΠΕΚΑ: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η ολοκλήρωση αυτής της εργασίας δεν θα ήταν δυνατή χωρίς την συμβολή κάποιων ανθρώπων. Αρχικά, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή αυτής της εργασίας, κο Οικονόμου Δημήτρη, για την πολύτιμη καθοδήγησή του, τις ουσιαστικές παρατηρήσεις του και την μετάδοση γνώσεων που μου προσέφερε. Επίσης, ευχαριστίες οφείλω να εκφράσω στους φορείς των Υπουργείων που μου παραχώρησαν στοιχεία, συμβάλλοντας καθοριστικά στην εγκυρότητα και τεκμηρίωση της διπλωματικής εργασίας.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους φίλους μου, Φαίη και Χρήστο, για την υποστήριξη και το ενδιαφέρον τους για την εξέλιξη της εργασίας. Ιδιαίτερος θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κο Γιάννη και την κα Μαρία για την πολύτιμη βοήθεια τους κατά τη διάρκεια των σπουδών μου και τη γενικότερη συνδρομή τους.

Τέλος, το πιο μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στους γονείς μου, Κώστα και Φωτεινή, και στην αδερφή μου, Μαρία, για την στήριξη τους και την αγάπη τους που με βοηθάει σε κάθε μου εγχείρημα.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη είναι ένα από τα βασικότερα ζητήματα που αντιμετωπίζει η βιομηχανία του τουρισμού τις τελευταίες δεκαετίες. Αρκετοί τουριστικοί προορισμοί ανά τον κόσμο έχουν κορεστεί λόγω της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης που προσφέρουν, με αποτέλεσμα να υπάρξει περιβαλλοντική και χωρική υποβάθμιση. Η τουριστική δραστηριότητα απειλείται από την περιβαλλοντική και χωρική παραμέληση, καθώς το περιβάλλον και ο χώρος αποτελούν πόρους, των οποίων η ποιότητα καθορίζει σε σημαντικό βαθμό την προσφορά και τη ζήτηση. Τις τελευταίες δεκαετίες, προωθείται διεθνώς η ανάπτυξη ολοκληρωμένων καταλυμάτων, δηλαδή η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων σε ένα χώρο προγραμματισμένα, προκειμένου να αποφευχθούν οι επιπτώσεις της ανεξέλεγκτης και μη οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης. Ωστόσο, η ανάπτυξη ολοκληρωμένων καταλυμάτων δεν θεωρείται πανάκεια για τη μη σχεδιασμένη τουριστική ανάπτυξη, καθώς σημαντικό ρόλο διαδραματίζει στην οργάνωση του χώρου και ο χωροταξικός σχεδιασμός σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα έχει δημιουργηθεί νομοθετικό πλαίσιο για την οργανωμένη ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων. Ωστόσο, την τελευταία πενταετία, δηλαδή στην περίοδο της οικονομικής ύφεσης, έχουν θεσμοθετηθεί αρκετοί νόμοι που έχουν ως στόχο την απλούστευση επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού και την ενίσχυση της τουριστικής επιχειρηματικότητας, είτε μέσω της προώθησης στρατηγικών επενδύσεων, είτε μέσω της αξιοποίησης δημοσίων ακίνητων λόγω εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Σκοπός του νέου θεσμικού πλαισίου είναι η προώθηση οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού¹, ώστε να υπάρξει ορθολογικός σχεδιασμός και ολοκληρωμένη ανάπτυξη των περιοχών, οι οποίες πρόκειται να υποδεχτούν τέτοιες επενδύσεις, με ταυτόχρονη την απλούστευση των διαδικασιών αδειοδότησης, προκειμένου η επένδυση να περνάει γρήγορα στο στάδιο της υλοποίησης. Στο πλαίσιο αυτό, έχουν εγκριθεί και είναι υπό

¹ Ως οργανωμένοι υποδοχείς τουρισμού στη διπλωματική εργασία νοούνται οι Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων, του άρθρου 1, του ν.4179/2013 και τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (ΣΤΚ), του άρθρου 8, του ν. 4002/2011. Παρόλο που τα ΣΤΚ δεν είναι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων με την θεσμική τους έννοια, είναι με την ουσιαστική τους, οπότε συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα εργασία.

διαδικασία έγκρισης αρκετές επενδύσεις στον κλάδο του τουρισμού, οι οποίες πρόκειται να αναπτυχθούν με οργανωμένη χωροθέτηση, αξιοποιώντας το νέο θεσμικό πλαίσιο.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να εξετάσει το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία φιλοδοξεί να απαντήσει σε μια σειρά ερευνητικών ερωτημάτων όπως για ποιο λόγο οι υλοποιημένοι οργανωμένοι υποδοχείς είναι τόσο λίγοι σε αριθμό, για ποιο λόγο υπάρχει κινητικότητα προώθησής του τώρα, για ποιο λόγο το παλιό θεσμικό πλαίσιο δεν λειτουργούσε, ποιες είναι οι διαφορές τους με το νέο θεσμικό πλαίσιο της τελευταίας πενταετίας, αν εξακολουθούν να υπάρχουν ελλείψεις και αποτρεπτικοί παράγοντες που να εμποδίζουν την υλοποίησή τους, πως κατανέμονται οι υλοποιημένοι, εγκεκριμένοι και εγκρινόμενοι οργανωμένοι υποδοχείς στον ελλαδικό χώρο, ποιες είναι οι κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού;

1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Βάσει του αντικειμένου της διπλωματικής εργασίας, η τελική έκθεση διαρθρώνεται σε έξι κεφάλαια. Ανά ενότητα των περιεχομένων, η κύρια μεθοδολογική προσέγγιση προσδιορίζεται ως εξής:

- Φάση Α: Θεωρητική προσέγγιση

Η προσέγγιση βασίζεται στην αποδελτίωση βιβλιογραφικού υλικού, προκειμένου να αναλυθούν διάφορα ζητήματα που επηρεάζουν την τουριστική ανάπτυξη, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση σε ζητήματα που άπτονται σε συγκεκριμένες τουριστικές αναπτύξεις, υπό το πρίσμα της μελλοντικής τους ανάπτυξης στην Ελλάδα. Δεδομένης της έλλειψης επαρκούς ανάπτυξης τέτοιων προϊόντων στην Ελλάδα, το βιβλιογραφικό υλικό είναι κατά βάση μη ελληνικό.

- Φάση Β: Βασικά χαρακτηριστικά της ζήτησης στο διεθνή χώρο

Η προσέγγιση βασίζεται στην αποδελτίωση στοιχείων μελετών παγκόσμιων οργανισμών, διεθνών εταιρειών, ελληνικών εταιριών και ελληνικής βιβλιογραφίας, προκειμένου να απεικονιστούν βασικά στοιχεία και μεγέθη του παγκόσμιου τουρισμού και νέων τουριστικών προϊόντων στη διεθνή αγορά. Λόγω της έλλειψης τέτοιων προϊόντων στην ελληνική αγορά, το υλικό είναι κατά βάση μη ελληνικό και τα στοιχεία απεικονίζουν τη διεθνή αγορά.

- Φάση Γ: Ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελλάδα

Προκειμένου να απεικονιστεί η εξελικτική ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελλάδα και τα βασικά χαρακτηριστικά του Ελληνικού τουρισμού σήμερα, η προσέγγιση βασίστηκε σε βιβλιογραφικό υλικό και σε στοιχεία ελληνικών οργανισμών. Η καταγραφή των πολιτικών και αναπτυξιακών προγραμμάτων για τον τουρισμό, ώστε να φανεί η πολιτική του τουρισμού στο μέλλον, βασίστηκε σε μελέτες διεθνών οργανισμών και σε επίσημα κείμενα Υπουργείων.

Η καταγραφή των εμποδίων υλοποίησης επενδύσεων στη χώρα, βάσει των όσων ανέφεραν τα κείμενα πολιτικής που παρουσιάζονται στο παρόν κεφάλαιο, βασίζεται σε μελέτες Ελληνικών οργανισμών και σε εγχώρια βιβλιογραφία. Η παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου που διέπει την οργανωμένη χωροθέτηση επενδύσεων στον

τουρισμό, βασίστηκε στους νόμους που εισάγουν τους συγκεκριμένους μηχανισμούς οργανωμένης χωροθέτησης.

- Φάση Δ: Ανάλυση του θεσμικού πλαισίου των οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού
Στο παρόν κεφάλαιο, προκειμένου να αναλυθούν οι κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού σχετικά με την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού, αποδελτιώθηκε το Ειδικό Πλαίσιο του Τουρισμού και τα σχέδια Υπουργικών Αποφάσεων που έχουν βγει σε δημόσια διαβούλευση των υπό αναθεώρηση Περιφερειακών Πλαισίων.

Για την παρουσίαση των θεσμικών χαρακτηριστικών που διέπουν τους υποδοχείς, κωδικοποιήθηκε το τμήμα της ελληνικής νομοθεσίας που εισάγει τους μηχανισμούς οργανωμένης χωροθέτησης, καθώς και όσων νόμων ρυθμίζουν ειδικότερα θέματα των οργανωμένων υποδοχέων.

Η συγκριτική ανάλυση των κατηγοριών οργανωμένων υποδοχέων, βασίστηκε στην αποδελτίωση των θεσμικών χαρακτηριστικών τους ως προς κάποιες παραμέτρους, χρησιμοποιώντας, εκτός των νόμων που διέπουν τους οργανωμένους υποδοχείς, υπουργικές αποφάσεις και επίσημα κείμενα των αρμόδιων Υπουργείων.

Η εφαρμογή των οργανωμένων υποδοχέων αφορά την παρουσίαση του συνολικού καταλόγου με τους ολοκληρωμένους οργανωμένους υποδοχείς, με αυτούς που έχουν εγκριθεί, με αυτούς που είναι σε στάδιο έγκρισης και με αυτούς που πρόκειται να δημιουργηθούν στο μέλλον και είναι σε προχωρημένο εγκριτικό στάδιο. Τα στοιχεία συγκεντρώθηκαν από τις αρμόδιες υπηρεσίες των Υπουργείων Ανάπτυξης, Τουρισμού, Οικονομικών και από επικοινωνία με στελέχη του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Επιπλέον κάποια στοιχεία αναζητήθηκαν στο www.diaugeia.gov.gr (Διαύγεια), <http://www.hradf.com/el> (Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου) και στη διδακτορική διατριβή της κυρίας Ζαμάνη (2013), η οποία έχει καταγεγραμμένες όλες τις υπάρχουσες Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

- Φάση Ε: Συμπεράσματα

Το τμήμα αυτό παρουσιάζει τα συμπεράσματα της διπλωματικής εργασίας. Η προσέγγιση βασίζεται στην ανάλυση που προηγήθηκε και σε πληροφορίες που

συγκεντρώθηκαν έπειτα από συνέντευξη με Καθηγητή Πανεπιστημίου, ο οποίος ειδικεύεται στο αντικείμενο της χωροταξίας και της πολεοδομίας.

2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

2.1 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Είναι γεγονός πως ο τουρισμός είναι ένας ιδιόμορφος και πολυσύνθετος τομέας της παγκόσμιας οικονομίας, ο οποίος αναπτύσσεται ταχύτατα, συνδέεται άμεσα με κοινωνικές και πολιτισμικές αλλαγές στις σύγχρονες κοινωνίες, με αποτέλεσμα να καθίσταται δύσκολη η εννοιολογική του οριοθέτηση. Η έννοια του τουρισμού ποικίλει συχνά ανάλογα με την επιστημονική προέλευση του κάθε επιστήμονα. Ακόμα και στις αποδεκτές από τους διεθνείς οργανισμούς οριοθετήσεις της έννοιας υπάρχουν σημαντικές αντιφάσεις, οι οποίες έχουν σχέση με την στατιστική προέλευση των επιστημόνων που τις διαμορφώνουν καθώς και από το γεγονός ότι αυτές οι αναλύσεις απέχουν χρονικά από την τωρινή εξέλιξη του τουρισμού που άλλαξε πολλά από τα επιστημονικά δεδομένα (Τσάρτας, 1996).

Αρκετοί ορισμοί του τουρισμού είναι ανεπαρκείς και ατελείς, καθώς απεικονίζουν τις τουριστικές ροές αναφερόμενοι στον τόπο προέλευσης και στον τόπο προορισμού, χωρίς να καταγράφουν και να ερμηνεύουν το πολυσύνθετο φαινόμενο του τουρισμού. Έτσι, ο τουρισμός για τον τουρίστα απεικονίζεται ως μία μορφή κατανάλωσης του ελεύθερου χρόνου του, ενώ για τον κάτοικο στον τόπο υποδοχής απεικονίζεται ως μία μορφή παραγωγής και απασχόλησης (Βαρβαρέσος, 2000).

Παρόλο που οι εννοιολογικές προσεγγίσεις και οι ορισμοί του τουρισμού ποικίλουν ανάλογα με το πλαίσιο στο οποίο εξετάζεται, κρίνεται χρήσιμη η αναφορά του ορισμού από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού το 1991 (WTO, 1995) σύμφωνα με τον οποίο ο τουρισμός ορίζεται ως: «οι δραστηριότητες των ατόμων που ταξιδεύουν και μένουν σε μέρη εκτός του συνήθους περιβάλλοντός τους για χρονικό διάστημα μικρότερο του ενός έτους, με σκοπό την αναψυχή, τις επιχειρηματικές δραστηριότητες ή και άλλους σκοπούς».

Εκτός όμως από την έννοια του τουρισμού, η οποία παρουσιάζει δυσκολία ως προς την οριοθέτησή της, εξίσου μεγάλο μέρος του επιστημονικού προβληματισμού ως προς την οριοθέτηση συγκεντρώνει και η έννοια του «τουρίστα», που αποτελεί και το ενεργοποιό στοιχείο του σύγχρονου τουρισμού. Παρακάτω παρατίθενται διάφοροι ορισμοί του

τουρίστα, όπως αυτοί έχουν διατυπωθεί από διεθνείς οργανισμούς, προκειμένου να φανεί η πολυπλοκότητα της έννοιας.

Ήδη από το 1937 η ομάδα στατιστικολόγων της Κοινωνίας των Εθνών προτείνει τον ακόλουθο ορισμό για τον τουρίστα: «ως τουρίστας θεωρείται κάθε άτομο που μετακινείται για ένα χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι τεσσάρων ωρών σε μία χώρα άλλη από αυτήν όπου βρίσκεται η κύρια κατοικία του». Αυτός ο ορισμός περιορίζεται σε:

- Αλλοδαπούς τουρίστες
- Άτομα που ταξιδεύουν για διάφορους λόγους όπως επαγγελματικούς, ψυχαγωγίας, συνέδρια, οικογενειακούς λόγους, υγείας
- Άτομα που διαμένουν σε ξένη χώρα όπως διπλωμάτες, κληρικοί κτλ.
- Άτομα τα οποία συμμετέχουν σε θαλάσσιες κρουαζιέρες, ακόμα και αν ο χρόνος παραμονής τους είναι λιγότερος από είκοσι τέσσερις ώρες (Τσάρτας, 1996).

Το 1963 στη Ρώμη, η Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για τον Τουρισμό και τα Διεθνή Ταξίδια, όρισε ως «επισκέπτη»: «κάθε άτομο που μετακινείται σε μία άλλη χώρα, διαφορετική από εκείνη της μόνιμης κατοικίας του, για οποιονδήποτε λόγο εκτός από εκείνον της άσκησης αμειβόμενου επαγγέλματος». Ο ορισμός αφορά δύο κατηγορίες επισκεπτών:

- Τους τουρίστες, οι οποίοι είναι προσωρινοί επισκέπτες και η παραμονή τους υπερβαίνει τις 24 ώρες στην επισκεπτόμενη χώρα. Τα κίνητρα τους μπορεί να είναι:
 - ο Διακοπές, ανάπαυση, υγεία, θεραπεία, σπουδές και σπορ.
 - ο Επαγγελματικές υποθέσεις, συνέδρια, οικογενειακοί λόγοι.
- Τους εκδρομείς, οι οποίοι θεωρούνται προσωρινοί επισκέπτες και η παραμονή τους δεν υπερβαίνει τις 24 ώρες στην επισκεπτόμενη χώρα (Βαρβαρέσος, 1998· Τσάρτας, 1996).

Σύμφωνα με τον παραπάνω ορισμό, οι «επισκέπτες», οι οποίοι περιλαμβάνονται στις στατιστικές του τουρισμού, είναι όλοι όσοι πραγματοποιούν κάποιο «τουριστικό ταξίδι» ή κάποια «τουριστική μετακίνηση». Αντίθετα, οι ταξιδιώτες που βρίσκονται για κάποιο χρονικό διάστημα σε μια άλλη χώρα με άμεσο ή έμμεσο σκοπό της εργασία δεν περιλαμβάνονται σε αυτές τις στατιστικές (Τσάρτας, 1996). Για να γίνει περισσότερο

κατανοητή η έννοια των ταξιδιωτών, σύμφωνα με του παραπάνω ορισμούς, ακολουθεί ο επόμενος πίνακας:

Πίνακας 2.1: Διάκριση των ταξιδιωτών σε γενικές κατηγορίες

ΤΑΞΙΔΙΩΤΕΣ		
ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ Περιλαμβάνονται στις στατιστικές τουρισμού		ΑΛΛΟΙ Δεν περιλαμβάνονται στις στατιστικές τουρισμού
<u>Τουρίστες</u> 1. Σκοποί ταξιδιού: όλοι πλην εργασίας (εξαιρούνται τα πληρώματα που μένουν πάνω από μια μέρα) 2. Διάρκεια ταξιδιού (τουλάχιστον 24 ώρες) 3. Εθνικότητα (αλλοδαποί ή ημεδαποί μόνιμοι κάτοικοι εξωτερικού)	<u>Εκδρομείς</u> 1. Σκοποί ταξιδιού: όλοι πλην εργασίας (εξαιρούνται τα πληρώματα που μένουν έως μία μέρα) 2. Διάρκεια ταξιδιού (έως 24 ώρες) 3. Εθνικότητα (αλλοδαποί ή ημεδαποί μόνιμοι κάτοικοι εξωτερικού)	Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται: μόνιμοι και προσωρινοί μετανάστες, διπλωμάτες, στρατιωτικοί, πρόσφυγες, διαμετακομιζόμενοι επιβάτες δεν εγκαταλείπουν το λιμάνι ή το αεροδρόμιο, νομάδες, εργαζόμενοι στην παραμεθόριο.

Πηγή: Τσάρτας, 1996

2.2 ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΩΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2.2.1 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ

Η τουριστική ζήτηση, ως αποτέλεσμα πολλών παραγόντων που την επηρεάζουν, είναι μία από της παραμέτρους της τουριστικής ανάπτυξης. Σε αυτή οφείλεται η ανάπτυξη παραθαλάσσιων ή ορεινών θερέτρων, ιαματικών λουτροπόλεων και η ανάπτυξη περιοχών μέσω της παραθεριστικής κατοικίας. Σε αυτήν επίσης οφείλεται η τάση κατάταξης της παγκόσμιας προσφοράς με βάση τα χαρακτηριστικά της ζήτησης, όπως περιοχές με ήλιο και θάλασσα, περιοχές με χειμερινά σπορ, περιοχές για πολιτιστικό προορισμό κλπ.. Η αλληλεπίδραση της ζήτησης με την προσφορά διαμορφώνει πρότυπα τουριστικής ανάπτυξης, ενώ στις περισσότερες περιπτώσεις φαίνεται ότι η ζήτηση αποτελεί τον βασικό πόλο της αρχικής ενεργοποίησης αυτής της σχέσης (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

Σύμφωνα με τον Βαρβαρέσο (1998),

η τουριστική ζήτηση αντιπροσωπεύει τις ποσότητες των αγαθών και των τουριστικών υπηρεσιών που επιθυμούν να καταναλώσουν οι τουρίστες σε μία δεδομένη χρονική περίοδο. Αυτή η ζήτηση είναι άμεση απόρροια μιας πληθώρας παραγόντων, που μπορούν να λάβουν διάφορες μορφές, όπως οικονομικές ή φυσικές, γεωγραφικές, γενικές ή εξειδικευμένες, και που επεξηγούν τη συμμετοχή των ατόμων στις τουριστικές μετακινήσεις.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της τουριστικής ζήτησης είναι:

- *Η ετερογένεια.* Ο τουρίστας, κατά την διάρκεια του ταξιδιού του όσο και κατά την διάρκεια της παραμονής του στον τόπο υποδοχής, ζητά και καταναλώνει μία πληθώρα αγαθών και υπηρεσιών, όπως μεταφορικά μέσα, φυσικούς πόρους, τουριστικά καταλύματα, τρόφιμα και ποτά, υπηρεσίες αναψυχής, προκειμένου να ικανοποιήσει τις ανάγκες του. Αυτή η ζήτηση αγαθών και υπηρεσιών που επιδιώκει να καταναλώσει φαίνεται να είναι ετερογενής και να απεικονίζει ουσιαστικά την δομή του τουριστικού τομέα.
- *Οι χωρο-χρονικές συγκεντρώσεις.* Η τουριστική ζήτηση χαρακτηρίζεται από χρονική και χωρική συγκέντρωση. Όσον αφορά τη χρονική, η τουριστική

δραστηριότητα χαρακτηρίζεται από εποχικότητα καθώς συγκεντρώνεται σε μερικούς μήνες του έτους. Όσον αφορά τη χωρική, αυτή είναι λιγότερο ανελαστική από την χρονική, καθώς αρκετοί παράγοντες όπως η αναζήτηση νέων τουριστικών προϊόντων, η μείωση των τιμών, η ταχύτητα, η άνεση, η ασφάλεια των αερομεταφορών και αρκετοί άλλοι αύξησαν την γεωγραφική κινητικότητα των τουριστών (Βαρβαρέσος, 1998).

Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της ζήτησης διαδραματίζουν αρκετοί παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν σημαντικά τα ποσοστά αναχώρησης για διακοπές. Αυτοί οι παράγοντες συνήθως είναι κοινωνικο-οικονομικοί και αφορούν τα βασικά χαρακτηριστικά των ατόμων και βασικές κοινωνικές παραμέτρους, κοινωνικο-ψυχολογικοί και αφορούν τις βαθύτερες ανάγκες των ατόμων οι οποίες σχετίζονται με την προσωπικότητα τους, παράγοντες οι οποίοι συνδέονται με τη χρονική συγκυρία, παράγοντες οι οποίοι έχουν σχέση με την ήδη διαμορφωμένη ζήτηση, και παράγοντες οι οποίοι εμπλέκονται στη οργάνωση των ταξιδιών.

Οι βασικότεροι παράγοντες που διαμορφώνουν την τουριστική ζήτηση είναι οι εξής:

- *Ο ελεύθερος χρόνος.* Οι «διακοπές μετ' αποδοχών», η μείωση της εβδομαδιαίας διάρκειας της εργασίας, η μείωση του συντάξιμου ορίου ηλικίας και η αύξηση της διάρκειας σπουδών διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην αύξηση του ελεύθερου χρόνου τις προηγούμενες δεκαετίες. Οι διακοπές θεωρούνται ως μία κοινωνική αναγκαιότητα που επιδιώκει να επιτύχει μία πιθανή ανάπαυλα.
- *Οι δημογραφικοί παράγοντες.* Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται οι εξής παράγοντες:
 - Ο βαθμός αστικοποίησης, ο οποίος επηρεάζει την ποιότητα ζωής των κατοίκων των κέντρων, με αποτέλεσμα αυτοί να νοιώθουν την ανάγκη απόδρασης.
 - Η ηλικία, η οποία αποτελεί έναν καθοριστικό παράγοντα όσον αφορά την επιλογή του είδους των διακοπών, του μεταφορικού μέσου, του είδους και της κατηγορίας του τουριστικού καταλύματος.
 - Η δομή του νοικοκυριού, δηλαδή ο αριθμός των εργαζομένων στο νοικοκυριό, αριθμός των παιδιών, αριθμός των ατόμων που αποτελούν το

νοικοκυριό, η αύξηση των διαζευγμένων και η αύξηση των νοικοκυριών χωρίς καμία οικονομική δραστηριότητα.

- *Το εισόδημα*, καθώς το ποσοστό αναχώρησης για διακοπές σχετίζεται άμεσα με το επίπεδο του εισοδήματος και αυξάνεται παράλληλα με τις αυξήσεις του.
- *Η κοινωνικο-επαγγελματική κατηγορία* στην οποία ανήκει κάποιος, καθώς ασκεί μία σειρά επιδράσεων στο ποσοστό αναχώρησης και στη μέση διάρκεια παραμονής των τουριστών.
- *Οι τιμές*. Το επίπεδο των τουριστικών τιμών και οι διακυμάνσεις τους επηρεάζουν σημαντικά την ζήτηση, η οποία είναι στενά συνδεδεμένη με το ύψος των εισοδημάτων και τον προϋπολογισμό των διακοπών.
- *Οι προσωπικοί παράγοντες*, οι οποίοι έχουν να κάνουν με τις βαθύτερες ανάγκες των ανθρώπων, όπως οι ανάγκη να έρθουν σε επαφή με την φύση και η ανάγκη της επικοινωνίας και της γιορτής, δηλαδή η επιθυμία τους για κοινωνικοποίηση και την δημιουργία ατμόσφαιρας γιορτής.
- *Οι παγιωμένες τάσεις της ζήτησης διεθνώς*, όπως ο οργανωμένος μαζικός τουρισμός διακοπών, ο οποίος επηρεάζει την τουριστική ανάπτυξη πολλών περιοχών του κόσμου.
- *Τα ειδικά κίνητρα των τουριστών*, καθώς τα ειδικά κίνητρα ενεργοποιούν ταξίδια και επηρεάζουν τα πρότυπα τουριστικής ανάπτυξης διαμορφώνοντας και τις κατάλληλες υποδομές.
- *Η διαφήμιση*, η οποία αποτελεί καθοριστικό παράγοντα ιδιαίτερα στα πλαίσια ενός εντεινόμενου ανταγωνισμού.
- *Η πολιτική των tour-operators για την συγκεκριμένη περιοχή*, καθώς ο ρόλος τους είναι σημαντικός για την διαμόρφωση των κεντρικών τάσεων ζήτησης.
- *Η γεωγραφική θέση μιας περιοχής*, καθώς αν αυτή ανήκει σε παραδοσιακά αναπτυγμένη ζώνη τουρισμού, αυτό επηρεάζει θετικά την ζήτηση της.
- *Το μάρκετινγκ*. Η ύπαρξη ενός δυναμικού σχεδίου μάρκετινγκ για την περιοχή επηρεάζει σημαντικά τη σύνθεση της ζήτησης της και την ανάπτυξη της.
- *Η συγκυρία στις χώρες αποστολής ή υποδοχής των τουριστών*, καθώς μία οικονομική ή πολιτική κρίση πιθανόν να προκαλέσει στροφή της ζήτησης σε άλλες αγορές (Βαρβαρέσος, 1998· Βαρβαρέσος, 2000· Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

2.2.2 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Η τουριστική ανάπτυξη πέρασε από αρκετές φάσεις, ιδιαίτερα μετά την μεταπολεμική περίοδο, γεγονός το οποίο οδήγησε στην διαμόρφωση και την παγίωση ορισμένων προτύπων ανάπτυξης του τουρισμού, τα οποία θεωρούνται «πετυχημένα», είτε εμπορικά είτε αναπτυξιακά. Αυτά τα πρότυπα επηρεάζουν και όσους (φορείς ή άτομα) διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη υποδομών και υπηρεσιών, τα οποία συγκροτούν και την τουριστική προσφορά μιας χώρας. Γίνεται επομένως αντιληπτό, πως ορισμένα πρότυπα τουριστικής ανάπτυξης επηρεάζουν την εδραίωση μιας τουριστικής περιοχής. Καθοριστικό ρόλο σε αυτό διαδραματίζει η οργάνωση και η διαχείριση των πόρων, των υποδομών και των υπηρεσιών, οι οποίες συναποτελούν και τον πόλο της προσφοράς (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

Σύμφωνα με τον Βαρβαρέσο (1998),

η τουριστική προσφορά αντιπροσωπεύει το σύνολο των αγαθών και των υπηρεσιών που προτείνονται στον καταναλωτή, για να ικανοποιήσει μια σειρά αναγκών που χαρακτηρίζονται ως τουριστικές. Δεδομένης όμως της ετερογένειας που χαρακτηρίζει τον τουριστικό τομέα, φαίνεται αρκετά δύσκολο να καθορίσουμε με ακρίβεια τα τουριστικά προϊόντα τα οποία παράγει και ομαδοποιεί η προοπτική των «διακοπών».

Συνήθως η τουριστική προσφορά αποτελείται από δύο μεγάλες κατηγορίες:

1. *Την πρωτογενή τουριστική προσφορά*, η οποία περιλαμβάνει τους τουριστικούς πόρους.
2. *Την δευτερογενή τουριστική προσφορά*, η οποία περιλαμβάνει τις υποδομές και ανωδομές που δημιουργήθηκαν από τον άνθρωπο προκειμένου να διευκολυνθεί η εκμετάλλευση των τουριστικών πόρων (Βαρβαρέσος, 1998).

Οι κυριότεροι παράμετροι της τουριστικής προσφοράς είναι οι εξής:

- *Οι φυσικοί και περιβαλλοντικοί πόροι*, οι οποίοι συνήθως είναι το φυσικό περιβάλλον, το κλίμα, οι ακτές, τα τοπία, οι λίμνες κ.λπ.. Αυτοί οι πόροι καλύπτουν ορισμένα από τα βασικότερα κίνητρα της ζήτησης των τουριστών. Ακόμα, βάσει αυτών οργανώνονται ταξίδια διακοπών αλλά και ταξίδια ειδικών κινήτρων όπως ο αγροτουρισμός, ο οικοτουρισμός, ο ορεινός τουρισμός κ.λπ..

- *Οι πολιτιστικοί και ιστορικοί πόροι*, όπως τα μνημεία, η ιστορία της περιοχής, τα ήθη και έθιμα, τα τοπία κ.λπ.. Οι πολιτισμικοί και ιστορικοί πόροι αποτελούν το δεύτερο δυναμικό άξονα των κινήτρων της ζήτησης, ενώ πολύ συχνά στην ομάδα αυτή η ανθρώπινη παρέμβαση δίνει τη μορφή «τουριστικών» πόρων. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό τους είναι αυτό της «επικοινωνίας» ανάμεσα σε λαούς και πολιτισμούς. Ακόμα, και σε αυτή την ομάδα, οι πόροι δημιουργούν κίνητρα για ταξίδια διακοπών και για ταξίδια ειδικών κινήτρων όπως πολιτιστικός τουρισμός, εκπαιδευτικός τουρισμός κ.λπ..
- *Οι ανθρωπογενείς πόροι*, όπως μουσεία, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ. , οι οποίοι είναι σύνθετοι (πολιτισμός, ιστορία, περιβάλλον) και δημιουργημένοι από τον άνθρωπο. Η χρήση τους μπορεί να περιλαμβάνει αποκλειστικά τους τουρίστες (θεματικό πάρκο) ή όχι (παραδοσιακοί οικισμοί).
- *Οι υποδομές και οι υπηρεσίες*, οι οποίες αποτελούν τη βάση στην οποία στηρίζεται ο τουριστικός τομέας σε μία τουριστική περιοχή. Σημαντικοί παράγοντες είναι το εύρος τους, η ποιότητα, η εξειδίκευση και η σωστή διαχείριση καθώς καθορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της προσφοράς κάθε περιοχής (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

Πίνακας 2.2: Ανάλυση των παραμέτρων τουριστικής προσφοράς

Φυσικοί και περιβαλλοντικοί πόροι	Πολιτιστικοί και ιστορικοί πόροι	Ανθρωπογενείς πόροι	Υποδομές και υπηρεσίες
Φυσικό περιβάλλον, κλίμα, ακτές, ορεινοί όγκοι, τοπία, λίμνες, φαράγγια, σπηλιές, θάλασσα, άγρια δύση, εθνικοί δρυμοί, περιβαλλοντικά πάρκα και προστατευόμενες περιοχές κ.α	Μνημεία, ιστορία περιοχής, παράδοση περιοχής, ήθη και έθιμα, τοπία, θρησκεία, πολιτιστικές δραστηριότητες και εκδηλώσεις, γλώσσα, μορφές τέχνης, παραδοσιακά παραγόμενα προϊόντα κ.α	Παραδοσιακοί οικισμοί, κτίρια, παραδοσιακή αρχιτεκτονική, μουσεία, ιστορικά κέντρα πόλεων, θεματικά πάρκα, περιβαλλοντικά πάρκα και προστατευόμενες περιοχές, τοπία	Ξενοδοχεία, πρακτορεία, εταιρείες μεταφορών, λιμάνια, αεροδρόμιο, οδικό δίκτυο, υποδομές αθλητισμού, επιχειρήσεις εστίασης και αναψυχής, τουριστικές επιχειρήσεις και δραστηριότητες (συνεδρία, ξεναγήσεις κ.λπ.)

Πηγή: Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001

2.3 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το ζήτημα των επιδράσεων του τουρισμού έχει μελετηθεί από αρκετούς επιστήμονες με διαφορετική επιστημονική προέλευση και πάνω σε αυτό το αντικείμενο υπάρχει μεγάλη βιβλιογραφία, η οποία περιλαμβάνει και μελέτες περιπτώσεων από όλο τον κόσμο. Από την μελέτη των επιδράσεων αναδεικνύεται η σημασία του ελέγχου των διαδικασιών της τουριστικής ανάπτυξης καθώς και η δυναμική του τουρισμού που αλλάζει τα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των περιοχών. Στην ανάλυση των επιδράσεων, καθοριστικό ρόλο έχουν οι μελέτες, τα προγράμματα και οι πολιτικές, οι οποίες προβάλλουν την ανάγκη προγραμματισμού, σχεδίασης, διαχείρισης των προτύπων τουριστικής ανάπτυξης (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

2.3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

Οι οικονομικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης αφορούν:

- *Το ξένο συνάλλαγμα.* Ο τουρισμός για μία χώρα είναι εξαγωγικό προϊόν. Με την δυνατότητα που έχει ο τουρισμός να παράγει ξένο συνάλλαγμα και πιθανότατα να προστατεύει τους πόρους που απαιτούνται για την διατήρηση μιας τουριστικής βιομηχανίας, έγινε άμεσα αποδεκτός από πολλές αναπτυσσόμενες χώρες. Ωστόσο ο όγκος του ξένου συναλλάγματος που τελικά παραμένει σε μία αναπτυσσόμενη χώρα είναι μικρότερος από τον αναμενόμενο ή τον επιθυμητό, κυρίως λόγω του ότι βασίζονται στον τουρισμό ως την κύρια βιομηχανία τους με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν πιο ευμετάβλητες οικονομικές συνθήκες.
- *Τις πληθωριστικές πιέσεις.* Η χωρο-χρονική συγκέντρωση της τουριστικής ζήτησης έναντι μιας ανελαστικής τουριστικής προσφοράς δημιουργεί μία άνοδο των τιμών, οι οποίες αφορούν τα τουριστικά προϊόντα αλλά και τα συμπληρωματικά προς αυτά. Είναι αρκετά συχνό φαινόμενο η άνοδος των τιμών που προκαλεί μία εποχική μαζική τουριστική ζήτηση, καθώς και η μη επαναφορά τους στα προηγούμενα επίπεδα με αποτέλεσμα να σταθεροποιούνται σε ένα υψηλότερο ή εφάμιλλο επίπεδο. Ακόμα, μία από τις πρώτες ενδείξεις των οικονομικών επιπτώσεων του τουρισμού είναι οι αλλαγές στην τιμή της γης.

- *Την τουριστική υποδομή.* Η σχεδιαζόμενη τουριστική ανάπτυξη θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη της τα υφιστάμενα επίπεδα της υποδομής και το κόστος που σχετίζεται με την επέκταση της δυναμικότητας της. Εάν η υποδομή δεν είναι επαρκής για την αντιμετώπιση των παρόντων αναγκών μιας κοινότητας, ο τουρισμός μπορεί να συμβάλλει ως οικονομικός παράγοντας στην ανάπτυξη νέων έργων.
- *Τα φορολογικά έσοδα για το κράτος.* Οι επενδύσεις στον κλάδο του τουρισμού και η δημιουργία πολλών μικρών επιχειρήσεων στις περιοχές με τουριστική ανάπτυξη, οδηγούν στην αύξηση των φορολογικών εσόδων. Επίσης, ένας άλλος παράγοντας που συμβάλλει σε αυτήν την αύξηση είναι ο μεγάλος αριθμός απασχολούμενων στον κλάδο του τουρισμού, των οποίων τα εισοδήματα οδηγούν και σε αντίστοιχες καταναλωτικές δαπάνες.
- *Την περιφερειακή ανάπτυξη.* Ο τουρισμός μπορεί να συμβάλλει στην ανάπτυξη αποβιομηχανοποιημένων περιφερειών, απομονωμένων γεωγραφικά, ορεινών και μειονεκτικών, διευρύνοντας έτσι την παραγωγική βάση της τοπικής οικονομίας αυξάνοντας την απασχόληση και τα εισοδήματα. Σε περιοχές, οι οποίες διαθέτουν πλούσιους τουριστικούς πόρους, η ανάπτυξη μπορεί να είναι αρκετά δυναμική σε ετήσιους ρυθμούς.
- *Την απασχόληση.* Ο τομέας του τουρισμού χαρακτηρίζεται σε μεγάλο βαθμό ως ένας τομέας εντάσεως εργασίας και δημιουργεί σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας στις χώρες υποδοχής των τουριστών. Η εργασία αυτή είναι συνήθως ημειδικευμένη ή ανειδίκευτη, σε μεγάλο ποσοστό εποχική και επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό τις εργασιακές δομές στις λιγότερο ανεπτυγμένες και τις νησιωτικές περιοχές της χώρας υποδοχής. Είναι ιδιαίτερα σημαντική η συμβολή του τουρισμού στην ενίσχυση της αυτοαπασχόλησης και στην σύνδεση που μπορεί να προσφέρει στην απασχόληση και σε άλλους κλάδους της οικονομίας (π.χ. γεωργία, βιομηχανία κ.λπ.).
- *Το ισοζύγιο πληρωμών².* Ο τουρισμός, όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, θεωρείται ένας εξαγωγικός τομέας ο οποίος μπορεί να συμβάλλει στην βελτίωση

² Το ισοζύγιο πληρωμών είναι ένας λογαριασμός στατιστικών εγγραφών όλων των πραγματοποιούμενων συναλλαγών μεταξύ των κατοίκων μιας χώρας με τον

του ισοζυγίου πληρωμών, αφού ο διεθνής τουρισμός αντανakλά μία κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών στην χώρα υποδοχής. Τα κύρια ζητήματα που αφορούν το ισοζύγιο πληρωμών είναι δύο: α) η επιβάρυνση του στις χώρες υποδοχής προκειμένου να εισάγουν είδη και προϊόντα αναγκαία για την λειτουργία του τουριστικού τομέα και β) η θετική επίδρασή του από τις συναλλαγματικές εισροές στον τουρισμό. Οι επιδράσεις αυτές εξαρτώνται από την δυνατότητα των χωρών να σχεδιάσουν και να προγραμματίσουν την γενικότερη λειτουργία του τουρισμού.

- *Τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις στην τοπική οικονομία.* Από την λειτουργία ενός «κοινού πολλαπλασιαστή του τουρισμού», είναι κοινή η εκτίμηση ότι υπάρχουν θετικές επιδράσεις σε πολλούς κλάδους, οι οποίοι σχετίζονται με τον τουρισμό, όπως οι κατασκευές, η βιομηχανία, η βιοτεχνία, το εμπόριο, οι μεταφορές κ.λπ.. Οι θετικές αυτές επιδράσεις έχουν καταγραφεί σε περιοχές με πολύ διαφορετικά χαρακτηριστικά ανάπτυξης (Gartner, 2001· Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001· Βαρβαρέσος, 2000).

υπόλοιπο κόσμο. Ουσιαστικά καταγράφει τις χρηματικές ροές που αντιπροσωπεύουν οι πραγματικές ροές των εμπορευμάτων και των υπηρεσιών (Βαρβαρέσος, 2000).

2.3.2 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

Όσον αφορά τις κοινωνικές και πολιτιστικές επιδράσεις του τουρισμού, διαπιστώνεται σχετική δυσκολία στις μεθοδολογικές προσεγγίσεις αξιολόγησης και στην απάντηση ερωτημάτων σχετικών με την «εκπολιτιστική αξία» του τουρισμού, με την επίδρασή του στην αναβάθμιση ή την υποβάθμιση της κοινωνικής δομής, καθώς και με την αποδοχή ή όχι προτύπων που αλλοιώνουν τη συλλογική ταυτότητα είτε σε εθνική, είτε σε περιφερειακή/τοπική κλίμακα (Κομίλης και Βαγιόνης, 1999). Οι κοινωνικές και πολιτιστικές επιδράσεις, σε αντίθεση με τις οικονομικές και τις περιβαλλοντικές-χωρικές, σπανίως είναι μετρήσιμες, ενώ γίνονται συνήθως αντικείμενο παρατήρησης (Gartner, 2001).

Οι κοινωνικές και πολιτιστικές επιδράσεις του τουρισμού σε μία συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή (χώρα ή περιφέρεια) επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες, που χαρακτηρίζουν τους τουρίστες (τις χώρες προέλευσης) αλλά και τον τόπο υποδοχής. Στην περίπτωση των τουριστών, οι παράγοντες που επηρεάζουν αφορούν τον αριθμό των τουριστών σε σχέση με τον τοπικό πληθυσμό, τους τύπους ταξιδιών, τον χρόνο παραμονής, καθώς και τα διαφορετικά φυλετικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των τουριστών και των ντόπιων. Στην περίπτωση του τόπου υποδοχής, οι παράγοντες που επιδρούν αναφέρονται στο γενικό επίπεδο ανάπτυξης της οικονομίας, στα φυσικά και χωρικά χαρακτηριστικά ανάπτυξης και ένταξης της τουριστικής υποδομής και ανωδομής, στη συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού στην τουριστική παραγωγή και κατανάλωση, και στην εμβέλεια της τοπικής κουλτούρας (Κομίλης και Βαγιόνης, 1999).

Οι σημαντικότερες κοινωνικές και πολιτιστικές επιδράσεις αφορούν τα εξής ζητήματα:

- *Διαδικασία εκπολιτισμού.* Η θεωρία του εκπολιτισμού υποστηρίζει πως όταν υπάρχει αλληλεπίδραση δύο πολιτισμών θα υπερισχύσει η κυρίαρχη κουλτούρα, με αποτέλεσμα να υπάρξουν αλλαγές στην αδύναμη κουλτούρα. Αυτή η διαδικασία είναι περισσότερο εμφανής όταν υπάρχουν μεγάλες διαφορές στην οικονομική τάξη των δύο πολιτισμών, καθώς οι τουρίστες ασκούν μεγάλη επίδραση στην χώρα υποδοχής λόγω της υψηλής χρηματικής τους δυνατότητας να ξοδεύουν αλόγιστα. Με αυτόν τον τρόπο εκπροσωπούν έναν άλλο τρόπο ζωής, στον οποίο είναι επιρρεπείς συνήθως τα νεότερα μέλη της κοινότητας υποδοχής.

- *Εξάρτηση.* Δημιουργούνται σχέσεις εξάρτησης όταν ο τουρισμός αφομοιώνει και ενσωματώνει τις παραδοσιακές οικονομικές επιχειρήσεις, ή όταν δημιουργεί ένα νέο ισχυρό οικονομικό σύστημα. Το φαινόμενο αυτό είναι συχνότερο στις αναπτυσσόμενες χώρες που δεν διαθέτουν το κεφάλαιο ή την εμπειρία να αναπτύξουν την δική τους τουριστική βιομηχανία, με αποτέλεσμα οι κάτοικοι να εξαρτώνται από τις επιχειρήσεις του ανεπτυγμένου κόσμου για την εισροή τουρισμού στην περιοχή. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας είναι μία αυξημένη διαρροή, καθώς τα χρήματα από τον τουρισμό δεν παραμένουν στην περιοχή για περαιτέρω ανάπτυξη, αλλά καταλήγουν σε πολυεθνικές εταιρείες.
- *Κοινωνική δομή.* Μία από τις επιδράσεις του τουρισμού είναι οι αλλαγές τόσο στα χαρακτηριστικά όσο και στις λειτουργίες της τοπικής κοινωνίας. Αυτό το φαινόμενο είναι πιο συχνό σε απομονωμένες γεωγραφικά περιοχές, σε περιοχές της υπαίθρου και σε αγροτικές περιοχές. Συνήθως αυτές οι αλλαγές αφορούν την επικράτηση των παραγωγικών δομών που συνδέονται με τον τουρισμό και άμεσα ή έμμεσα οδηγούν στη διαμόρφωση μιας «αστικοποιημένης» κοινωνικής δομής, στην οποία ο τουρισμός κυριαρχεί. Επίσης υπάρχει έντονη επαγγελματική και κοινωνική κινητικότητα με αποτέλεσμα μεγάλο μέρος της απασχόλησης να απορροφάται στον κλάδο του τουρισμού ή σε επαγγέλματα σχετιζόμενα με αυτόν (εμπόριο, κατασκευές).
- *Πολιτισμική εμπορευματοποίηση.* Ισχυρό στοιχείο προσέλκυσης τουριστών είναι οι πολιτισμικές συνήθειες-ιδιοσυγκρασίες, πόσο μάλλον όταν αυτές θεωρούνται άγνωστες ή εντελώς διαφορετικές από αυτές που έχουν συνηθίσει στο φυσικό τους περιβάλλον. Αυτή, λοιπόν, η ελκυστικότητα της ιδιοσυγκρασίας πολύ συχνά «πακετάρεται» προς πώληση. Στο πλαίσιο αυτής της εμπορευματοποίησης, διάφορες μορφές τοπικού πολιτισμού όπως πολιτιστικές εκδηλώσεις, βιοτεχνικά προϊόντα, χειροτεχνήματα κ.λπ. μετατρέπονται σε τουριστικά προϊόντα και πωλούνται στους τουρίστες ως δείγμα της τοπικής πολιτιστικής παράδοσης, χωρίς να την αποδίδουν σωστά λόγω του μαζικού τρόπου παραγωγής τους.
- *Κοινωνικές σχέσεις, ήθη και έθιμα.* Η αλλαγή την κοινωνικής δομής των κοινοτήτων στις οποίες αναπτύσσεται ο τουρισμός, επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις κοινωνικές σχέσεις, τα ήθη και τα έθιμα, καθώς παρατηρούνται διαφορές ως

προς τις σχέσεις των δύο φύλων, τον τρόπο ζωής και συμπεριφοράς, την εκτίμηση της τοπικής παράδοσης και των εθίμων κ.λπ..

- *Πολιτιστική αναγέννηση.* Ο τουρισμός συμβάλλει στη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς καθώς σε πολλά αρχαιολογικά μνημεία, μοναστήρια, εκκλησίες, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λπ. προωθείται η συντήρηση τους, αφού αποτελούν σημαντικούς τουριστικούς πόρους (Gartner, 2001· Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001· Βαρβαρέσος, 1998).

2.3.3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ-ΧΩΡΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

Το περιβάλλον αποτελεί τον κυριότερο ίσως παράγοντα για τον τουρισμό και η διατήρηση ενός «υγιούς περιβάλλοντος» είναι αρκετά σημαντική για την τουριστική ανάπτυξη (Βαρβαρέσος, 1998). Η ανάπτυξη του τουρισμού εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την ποιότητα του περιβάλλοντος ή των περιβαλλοντικών πόρων και η υποβάθμιση τους οδηγεί στην παρακμή της τουριστικής δραστηριότητας (Κομίλης και Βαγιόνης, 1999· Βαρβαρέσος, 1998).

Η ταχύτατη ανάπτυξη του τουρισμού προκάλεσε έντονο προβληματισμό για τις δυσκολίες διαχείρισης αυτού του τομέα. Η οικονομική ανάπτυξη που προκύπτει από τον τουρισμό με την παράλληλη υποβάθμιση της ποιότητας ζωής στο περιβάλλον (φυσικό και δομημένο) έκανε κατανοητό ότι απαιτείται ένας ειδικός σχεδιασμός της τουριστικής ανάπτυξης σε ένα πλαίσιο το οποίο θα ενισχύει τις διαδικασίες της ανάπτυξης (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001). Η μη σχεδιασμένη τουριστική ανάπτυξη επιφέρει αρνητικές επιδράσεις στο περιβάλλον και στο χώρο, το οποίο είναι πολύ πιθανό να οδηγήσει σε παρακμή της ίδιας της τουριστικής δραστηριότητας. Σύμφωνα με το πλάνο της ανεξέλεγκτης τουριστικής ανάπτυξης των P.Deffert και R.Baretje (Βαρβαρέσος, 1998), αυτή διαμορφώνεται σε δύο φάσεις:

- Η πρώτη φάση αποτελεί την έναρξη της τουριστικής δραστηριότητας και χαρακτηρίζεται από αναρχία των πρωτοβουλιών ανάπτυξης και κατασκευών, προσιτές τιμές των οικοπέδων, έλλειψη συντονισμού, έλλειψη αποχέτευσης και συχνά ύδρευσης, έλλειψη πολεοδομικών σχεδίων, ανυπαρξία ζωνών, τουριστική συγκέντρωση σε μερικά μέρη λόγω μόδας ή μιμητισμού, εποχική συγκέντρωση,

πελατεία τοπική ή περιφερειακή (μαζικός τουρισμός) και κατασκευή αυθαίρετων κάμπινγκ χωρίς ανέσεις.

- Η δεύτερη φάση αποτελεί την περίοδο της αποικιοποίησης και χαρακτηρίζεται από άνοδο της τιμής των οικοπέδων, σπανιότητα, ενδείξεις κερδοσκοπίας, κατάτμηση της γης σε μικρούς κλήρους προς πώληση, παρέμβαση ιδιωτικών οργανισμών αγοραπωλησίας, ηλεκτροδότηση-ύδρευση-αποχέτευση, δημιουργία βιλών και πολυτελών περιοχών, κατασκευή ξενοδοχείων και εμπορικών κέντρων, καταπάτηση των κατασκευαστικών νόμων, ανταγωνισμό και ασχήμια.

Οι κυριότερες επιδράσεις του τουρισμού στο περιβάλλον αφορούν τα εξής ζητήματα:

- *Φυσικό περιβάλλον.* Η τουριστική ανάπτυξη, με όποιον τρόπο και αν αναπτύσσεται, καταλήγει να επηρεάζει την ισορροπία του περιβάλλοντος. Οι επιδράσεις είναι περισσότερο έντονες σε περιοχές που θεωρούνται οικολογικά ευαίσθητες όπως ο παράκτιος χώρος, οι ορεινές περιοχές, οι υγροβιότοποι κ.λπ.. Οι περιβαλλοντικές επιδράσεις έχουν μελετηθεί από πλήθος μελετών, οι οποίες επισήμαναν την ανάγκη σχεδιασμού και διαχείρισης της τουριστικής ανάπτυξης.
- *Τις συγκρούσεις στις χρήσεις γης.* Ο τουρισμός επεκτείνεται όλο και περισσότερο στον χώρο, λειτουργώντας «ολιστικά» στις τουριστικές περιοχές και διεκδικώντας συνεχώς περισσότερο χώρο για δραστηριότητες και υποδομές, με αποτέλεσμα να αναπτύσσονται «ανταγωνιστικές» σχέσεις με χρήσεις σχετικές με την βιοτεχνία, τη βιομηχανία και τις υπηρεσίες. Ακόμα παρατηρούνται συγκρούσεις για την χρήση της γης και με τον αγροτικό τομέα, καθώς απορροφά γη η οποία μπορεί να είναι χρήσιμη για την ανάπτυξη του.
- *Την μετατροπή οικιστικών συνόλων ή χωρικών ενότητων σε τουριστικούς πόρους.* Το ζήτημα αυτό αφορά κυρίως τους παραδοσιακούς οικισμούς και τις περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, στις οποίες το δομημένο και φυσικό περιβάλλον διαμορφώνουν έναν ιδιότυπο τουριστικό πόρο. Οι επιδράσεις του τουρισμού σε τέτοιες περιοχές επιβάλλει την αναζήτηση νέων τρόπων σχεδιασμού και διαχείρισης τους.
- *Τη φέρουσα ικανότητα τουριστικών περιοχών.* Ως φέρουσα ικανότητα νοούνται οι δυνατότητες της κοινωνικοοικονομικής δομής και του περιβάλλοντος μιας

συγκεκριμένης περιοχής να απορροφήσει συγκεκριμένο όγκο υποδομών και αριθμό τουριστών. Ο δείκτης αυτός, ο οποίος μπορεί να μετρηθεί με διαφορετικούς τρόπους, μπορεί να χρησιμοποιηθεί στην εκτίμηση του καταλληλότερου τύπου τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής.

- *Τα προβλήματα ανάπτυξης, λειτουργίας και διαχείρισης τουριστικών περιοχών.* Η ανάπτυξη του τουρισμού στη μεταπολεμική περίοδο έθεσε ζητήματα λειτουργίας και διαχείρισης των τουριστικών θερέτρων σε σχέση με το περιβάλλον, την χωροταξία και την πολεοδομία. Στη πλειοψηφία τους αυτά τα ζητήματα αφορούν την ευρύτερη περιοχή στην οποία έχουν αναπτυχθεί αυτά τα θέρετρα, με αποτέλεσμα να προκύψουν κανόνες και πρότυπα διαχείρισης των περιοχών αυτών, έχοντας ως κοινή παράμετρο την έννοια της «βιώσιμης³» τουριστικής ανάπτυξης (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

³ Με τον όρο «βιώσιμη» τουριστική ανάπτυξη εννοείται η ανάπτυξη εκείνη που δραστηριοποιείται ισόρροπα στη τοπική, κοινωνική, οικονομική, πολιτισμική και περιβαλλοντική δομή της κάθε τουριστικής περιοχής, διαμορφώνοντας παράλληλα όρους για τη συνεχή ανατροφοδότηση της (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001).

2.4 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ⁴

Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη είναι ένα από τα κυριότερα ζητήματα που αντιμετωπίζει η βιομηχανία του τουρισμού τις τελευταίες δεκαετίες. Σύμφωνα με τους Inskeep και Kallenberg (1992), υπάρχει ένας αυξανόμενος αριθμός απτών παραδειγμάτων περιβαλλοντικής υποβάθμισης, τα οποία μεταφράζονται σε μείωση τουριστικών εισοδημάτων, ωστόσο υπάρχουν και παραδείγματα κορεσμένων τουριστικά περιοχών (όπως η Σαντορίνη και άλλες περιοχές τις Ελλάδας) στις οποίες δεν υπάρχει μείωση των εισοδημάτων από τον τουρισμό. Η μείωση της διασημότητας ορισμένων παραδοσιακών Μεσογειακών τουριστικών συγκροτημάτων, τα οποία είναι κορεσμένα από το μεγάλο ποσοστό δόμησης και κάποια είναι υπό διατήρηση, είναι η απόδειξη του πόσο απειλείται ο τουρισμός από την περιβαλλοντική παραμέληση (Inskeep και Kallenberg, 1992).

Προκειμένου να αποφευχθούν οι επιπτώσεις της ανεξέλεγκτης και μη οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης, προωθείται τις τελευταίες δεκαετίες η ανάπτυξη ολοκληρωμένων καταλυμάτων, η οποία προσφέρει ελεγχόμενο σχεδιασμό ώστε να επιτευχθεί μια ισορροπημένη ανάπτυξη τόσο οικονομικά, όσο περιβαλλοντικά και κοινωνικά (Inskeep και Kallenberg, 1992· Smith, 1992 · Wong, 1998). Από λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες, αυτός ο τρόπος ανάπτυξης προτιμάται κυρίως λόγω των μεγάλων οικονομικών πλεονεκτημάτων που προσφέρουν (Freitag, 1994). Ωστόσο, σύμφωνα με τον Wong (1998), η ανάπτυξη ολοκληρωμένων καταλυμάτων δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πανάκεια για την μη σχεδιασμένη τουριστική ανάπτυξη, καθώς είναι αναγκαίος ένας ευρύτερος σχεδιασμός, σε διαφορετικά επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού ώστε να αντιμετωπιστεί η μη ελεγχόμενη ανάπτυξη στο χώρο.

Τα ολοκληρωμένα καταλύματα (integrated resorts) είναι στην ουσία αναπτύξεις, των οποίων η χρήση γίνεται περισσότερο από τουρίστες (Jenkins, 1982· Wall, 1995). Ποικίλουν ανάλογα με το μέγεθος τους, τον αριθμό των ξενοδοχείων που περιλαμβάνουν και τον τύπο των καταλυμάτων τον οποίο προσφέρουν, αποτελούμενα συνολικά από χιλιάδες δωμάτια (Inskeep και Kallenberg, 1992· Wall, 1995). Ακόμα τα ολοκληρωμένα καταλύματα μοιράζονται υποδομές, ψυχαγωγικές δυνατότητες καθώς και άλλες

⁴ Στη διεθνή βιβλιογραφία ο όρος είναι «integrated resorts development».

εγκαταστάσεις. Είναι συνήθως εγκατεστημένα στον παράκτιο χώρο, καταλαμβάνοντας μεγάλες περιοχές όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενοι οικισμοί. Εκτός από τα ξενοδοχεία, μπορούν να περιλαμβάνουν κατοικίες, θεματικά αξιοθέατα, μαρίνες, γήπεδα του γκολφ και άλλες εγκαταστάσεις αναψυχής (Smith, 1992). Ακόμα οι υπηρεσίες οι οποίες προσφέρουν είναι υψηλής ποιότητας, καθώς υψηλή είναι και η κατάταξη των προσφερόμενων δωματίων, και η πυκνότητα τους είναι χαμηλή συγκρινόμενη με την πυκνότητα σε αστικές χρήσεις γης (Stanton και Alislabie, 1992).

Η κεντρική ιδέα της ολοκληρωμένης ανάπτυξης είναι ο έλεγχος, καθώς σε έναν σχεδιασμένο χώρο συγκεντρώνονται τα καλύτερα στοιχεία ενός καταλύματος προγραμματισμένα, όπου οι ασύμβατες δραστηριότητες και χρήσεις γης εξαιρούνται ή ελαχιστοποιούνται. Η κεντρική διαχείριση του καταλύματος επιτρέπει τον συντονισμό του σχεδιασμού και της υλοποίησής του καθώς και την συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων (Smith, 1992). Τυπικά τα ολοκληρωμένα καταλύματα είναι αυτάρκη (self-contained), καθώς περιέχουν ποικίλες τουριστικές εγκαταστάσεις και παρέχουν αρκετές υπηρεσίες. Παρόλο που είναι σχεδιασμένες ως ολοκληρωμένες αναπτύξεις, η κατασκευή τους μπορεί να πραγματοποιηθεί σε στάδια σε μεγάλη χρονική περίοδο, καθώς εξαρτώνται από την αγορά και από άλλες συνθήκες (Wall, 1995).

Στην ουσία, η προώθηση ολοκληρωμένων καταλυμάτων αντιστοιχεί σε αναπτύξεις που στην Ελλάδα αποκαλούνται ως «οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων», καθώς σύμφωνα με τον Ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175Α/2013), άρθρο 1⁵, «ως «οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων» ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων».

Τα βασικότερα ζητήματα που απασχολούν τη διεθνή βιβλιογραφία σχετίζονται με την οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική-χωρική διάσταση αυτών των μεγάλων

⁵ Στο άρθρο 1 του Ν. 4179/2013 αναφέρονται συγκεκριμένα οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, ωστόσο η παρούσα διπλωματική εργασία έχει συμπεριλάβει και αναπτύξεις οι οποίες δεν αποτελούν οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων σύμφωνα με την θεσμική τους έννοια, δηλαδή όπως αναφέρονται στην παρούσα νομοθεσία, αλλά στην ουσία αποτελούν οργανωμένες αναπτύξεις. Παρουσιάζονται αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο.

επενδύσεων στο κλάδο του τουρισμού. Συγκεκριμένα, μέσω των μελετών περιπτώσεων σε περιοχές και χώρες όπου έχουν αναπτυχθεί ολοκληρωμένα καταλύματα, έχει δοθεί μεγάλη έμφαση στο κατά πόσο αυτά είναι ενσωματωμένα στην τοπική κοινωνία, το μεγάλο ρίσκο της επένδυσης τους και της βιωσιμότητάς τους, καθώς και οι περιβαλλοντικές-χωρικές επιδράσεις τους.

2.4.1 ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΣΤΗ ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Από την οικονομική σκοπιά, η έννοια της ολοκλήρωσης συνήθως αναφέρεται στην εγκαθίδρυση συνδέσεων μεταξύ επιχειρήσεων και στην ένωση δύο ή περισσότερων επιχειρήσεων. Η έννοια της ολοκλήρωσης διαχωρίζεται σε «οριζόντια» και «κάθετη», όπου στην οριζόντια οι επιχειρήσεις ανήκουν στην ίδια γραμμή παραγωγής, όπως δύο ξενοδοχεία, ενώ στην κάθετη η ένωση αποτελείται από επιχειρήσεις σε διαφορετικά στάδια παραγωγής, όπως η ένωση μεταξύ εταιριών αερομεταφορών και ξενοδοχείων (Wall, 1995).

Το κύριο ζήτημα που απασχολεί την διεθνή βιβλιογραφία σχετικά με επενδύσεις μεγάλης κλίμακας στον τομέα του τουρισμού είναι κατά πόσο αυτές είναι ολοκληρωμένες ή όχι, δηλαδή κατά πόσο είναι ενσωματωμένες στην τοπική κοινότητα. Σύμφωνα με τον Wall (1995), όταν η τουριστική βιομηχανία αποκτά πολλές από τις εισροές της από τοπικές επιχειρήσεις, τότε μία συγκεκριμένη επιχείρηση ή στο σύνολο της η τουριστική βιομηχανία μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι ολοκληρωμένη στην τοπική οικονομία. Αντιθέτως, όταν πολλές από τις προμήθειες που χρειάζονται οι επιχειρήσεις προέρχονται από μακρινές αγορές και δεν προτιμούνται οι τοπικοί προμηθευτές, τότε η επιχείρηση ή στο σύνολο της η τουριστική βιομηχανία μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι ελάχιστα ολοκληρωμένη στην τοπική οικονομία.

Τα καταλύματα πολυτελείας, στα οποία ανήκουν και τα ολοκληρωμένα καταλύματα, συνήθως ανήκουν και διαχειρίζονται από ξένες εταιρίες (Freitag, 1994· Andriotis, 2008· Ioannides και Holcomb, 2003) και εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την εισαγωγή προϊόντων, τα οποία απαιτούνται προκειμένου να ικανοποιηθεί η τουριστική ζήτηση όπως έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, πολυτελή τρόφιμα και ποτά (Andriotis, 2008· Ioannides και Holcomb, 2003). Η εξάρτηση σε εισαγόμενα αγαθά μπορεί να οδηγήσει σε

μεγάλες οικονομικές διαρροές και να ανακόψει την τοπική επιχειρηματικότητα, καθώς τα χρήματα δεν τροφοδοτούν την τοπική οικονομία, με αποτέλεσμα να υπάρχουν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική βιωσιμότητα του τόπου προορισμού (Ioannides και Holcomb, 2003).

Η τοποθεσία στην οποία αναπτύσσονται τα ολοκληρωμένα καταλύματα είναι φυσικά διαχωρισμένη από την υπάρχουσα κοινότητα, με σκοπό να αναπτύξει μια δική της τουριστική κοινότητα (Jenkins, 1982). Η χρήση των ολοκληρωμένων καταλυμάτων γίνεται περισσότερο από τουρίστες, αν όχι αποκλειστικά (Jenkins, 1982· Wall, 1995), οι οποίοι είναι συνήθως ξένοι (Jenkins, 1982). Τα ολοκληρωμένα καταλύματα, παρέχοντας τις περισσότερες από τις εγκαταστάσεις που χρειάζονται οι τουρίστες, καταφέρνουν να διατηρούν ένα μεγάλο ποσοστό των δαπανών των επισκεπτών, ενθαρρύνοντας τους να παραμείνουν εντός αυτού, καθώς μία προσωρινή αναχώρηση προς άλλους προορισμούς ίσως αποτελέσει πιθανή διαρροή χρημάτων (Andriotis, 2008· Wall, 1995). Τα προϊόντα και οι υπηρεσίες που διατίθενται στις εγκαταστάσεις των ολοκληρωμένων καταλυμάτων δεν ανταποκρίνονται στις οικονομικές δυνατότητες των τοπικών κοινοτήτων και το ξένο νόμισμα που παράγεται συνεισφέρει ελάχιστα στην τοπική οικονομία (Mbaiwa, 2005). Με αυτόν τον τρόπο, τα ολοκληρωμένα καταλύματα προωθούν ελάχιστες συνδέσεις με την τοπική κοινωνία με αποτέλεσμα να είναι ελάχιστα ολοκληρωμένα στην τοπική οικονομία (Jenkins, 1982· Wall, 1995· Freitag, 1994) και να μετατρέπονται σε τουριστικούς θύλακες (Andriotis, 2008· Wall, 1995).

Διασύνδεση μεταξύ των ολοκληρωμένων καταλυμάτων και της τοπικής κοινότητας γίνεται κυρίως μέσω της εργασίας, με την απασχόληση εργατικού δυναμικού κατά την κατασκευή του θέρετρου και την μετέπειτα στελέχωσή του (Andriotis, 2008· Freitag, 1994). Στο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης σε θύλακες οι πολίτες και ο τοπικός πληθυσμός κυρίως απασχολείται σε ανειδίκευτη εργασία, ενώ σε θέσεις σχετικές με την διοίκηση του καταλύματος και σε καλύτερα αμειβόμενες θέσεις συνήθως απασχολούνται άτομα τα οποία δεν ανήκουν στην τοπική κοινότητα (Mbaiwa, 2005· Freitag, 1994). Ωστόσο, έχουν υπάρξει περιπτώσεις όπου έχουν γίνει προσπάθειες για την ενσωμάτωση των ολοκληρωμένων καταλυμάτων στην τοπική οικονομία με την παροχή οικονομικών ευκαιριών στον τοπικό πληθυσμό, όπως με την ενίσχυση των οικονομικών δεσμών μεταξύ

του καταλύματος και των γειτονικών κοινοτήτων μέσω της ενίσχυσης της αγοράς της τοπικής παραγωγής τροφίμων (Inskeep και Kallenberg, 1992· Wall, 1995). Ακόμα, έχουν υπάρξει περιπτώσεις όπου διοργανώνονται ειδικά μαθήματα για τους επισκέπτες, σε συνεργασία με τον τοπικό πληθυσμό της περιοχής, προκειμένου να τους μεταδώσουν μοναδικές εμπειρίες, οι οποίες σχετίζονται με την τοπική παράδοση (Clarke, 2014).

Γίνεται επομένως αντιληπτό, πως τα ολοκληρωμένα καταλύματα παρουσιάζουν μερικά από τα χαρακτηριστικά, τα οποία προκύπτουν από την «οριζόντια» και την «κάθετη» ολοκλήρωση, καθώς παρέχουν ένα ευρύ φάσμα αλληλένδετων υπηρεσιών εντός μίας εγκατάστασης (Wall, 1995). Οι συνδέσεις τους με την τοπική οικονομία σε αρκετές μελέτες περιπτώσεων είναι ελάχιστες, με αποτέλεσμα τα ολοκληρωμένα καταλύματα να μην είναι αρκετά ενσωματωμένα στη τοπική κοινότητα. Εντούτοις, έχουν υπάρξει προσπάθειες ώστε ο βαθμός της ενσωμάτωσης τους στην τοπική κοινότητα να γίνει μεγαλύτερος, ώστε να επωφελούνται οι τοπικές επιχειρήσεις και ο τοπικός πληθυσμός από την ανάπτυξη μεγάλων επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού.

2.4.2 ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΡΙΣΚΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Δεδομένου ότι τα ολοκληρωμένα καταλύματα αποτελούν επενδύσεις μεγάλης κλίμακας, η επάρκεια των οικονομικών και υποστηρικτικών πόρων είναι ζωτικής σημασίας, προκειμένου αυτά να αναπτυχθούν (Wong, 1998). Σε μία ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη κάθε τοποθεσία αναπτύσσεται από έναν μόνο υπεύθυνο, αλλά κατά την ολοκλήρωση της, τα διάφορα τμήματα του καταλύματος μπορούν να έχουν ξεχωριστή ιδιοκτησία, ώστε οι κίνδυνοι που διατρέχουν την λειτουργία όλου του καταλύματος να μειωθούν. Μια προσέγγιση για να μειωθεί η έκθεση σε αβέβαια αποτελέσματα είναι η σταδιακή κατασκευή των εγκαταστάσεων, ώστε οι δαπάνες της επένδυσης να κατανέμονται σε μεγαλύτερο χρονικό διάστημα και καμία εγκατάσταση δεν κατασκευάζεται εάν δεν έχει επιτευχθεί η απαιτούμενη κερδοφορία του προηγούμενου σταδίου. Στο πλαίσιο αυτό χρησιμοποιούνται διάφοροι τρόποι, οι οποίοι προσφέρουν γρήγορες χρηματοροές ώστε να μειωθεί η έκθεση του χρέους, όπως η πώληση οικιστικών χώρων και μονάδων βάσει εγκεκριμένων σχεδίων. Ωστόσο, η εκτίμηση της ζήτησης δεν μπορεί να είναι εύκολή, καθώς το θέρετρο είναι μερικώς κατασκευασμένο (Stanton και Alislabie, 1992).

Σύμφωνα με τον Stanton και Alislabie (1992), τα καταλύματα τα οποία είναι αρκετά μεγάλα, πολυτελή, έχουν χαμηλή οικιστική πυκνότητα, αναπτύσσονται σε περιοχές αναξιοποίητες και απαιτούν μεγάλες επενδύσεις σε υποδομές και εγκαταστάσεις, αντιμετωπίζουν ένα εξαιρετικά αβέβαιο μέλλον. Αρχικά, παρόλο που παρουσιάζουν παρόμοια χαρακτηριστικά, κάθε κατάλυμα χαρακτηρίζεται από μοναδικότητα καθώς αναπτύσσεται σε διαφορετική τοποθεσία με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Ενώ αυτή η μοναδικότητα μπορεί να αυξήσει την μονοπωλιακή τους δύναμη, μπορεί επίσης να περιορίσει το πιθανό μέγεθος της αγοράς τους επειδή η ικανότητά τους να υποκαταστήσουν τα ήδη καθιερωμένα τουριστικά συγκροτήματα θα είναι μικρότερη. Ακόμα, η χρονική υστέρηση της εισόδου της επένδυσης στην αγορά και μετέπειτα ο κύκλος ζωής⁶ του καταλύματος, περιπλέκει το πρόβλημα της εκτίμησης, τόσο της εξέλιξης όσο και της διακύμανσης, των αναμενόμενων εσόδων και εξόδων. Επίσης, οι θεσμικές επιρροές μπορούν να δημιουργήσουν αβεβαιότητα, καθώς μπορεί να προκύψει καθυστέρηση στον χρόνο έγκρισης της επένδυσης λόγω διάφορων κυβερνητικών πολιτικών, τόσο σε τοπικό επίπεδο όσο και σε κεντρικό. Η επιβράδυνση της διαδικασίας της έγκρισης επηρεάζει την τοποθεσία της επένδυσης και τις εκτιμήσεις της αναμενόμενης κερδοφορίας.

2.4.3 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ένας από τους λόγους για τους οποίους αναπτύσσεται η ανάπτυξη ολοκληρωμένων καταλυμάτων είναι η αποφυγή των επιπτώσεων της ανεξέλεγκτης και ανοργάνωτης τουριστικής ανάπτυξης, προκειμένου να υπάρξει ελεγχόμενος σχεδιασμός. Ωστόσο, σύμφωνα με τον Smith (1992), έχουν υπάρξει περιπτώσεις όπου διάφορες αναπτύξεις έχουν δημιουργηθεί με ανοργάνωτο τρόπο γύρω από τον περιβάλλοντα χώρο του ολοκληρωμένου καταλύματος, παρουσιάζοντας όλα τα χαρακτηριστικά της ανεξέλεγκτης και απρογραμματίστης ανάπτυξης. Γίνεται επομένως αντιληπτό ότι χρειάζεται λεπτομερής σχεδιασμός για την περιοχή που περιβάλλει το κατάλυμα (Smith, 1992· Inskeep και Kallenberg, 1992) προκειμένου να διατηρηθεί η περιβαλλοντική του ποιότητα, χωρίς

⁶ Ο κύκλος ζωής του προϊόντος, ο οποίος εφαρμόζεται και για τα τουριστικά προϊόντα, διαθέτει πέντε στάδια, ξεκινώντας με την ανάπτυξη της αγοράς ή την εισαγωγή του προϊόντος και συνεχίζοντας μέσα από αυξημένα επίπεδα ανάπτυξης, φθάνει στον κορεσμό της αγοράς και την τελική πτώση του προϊόντος (Gartner, 2001).

ωστόσο να περιοριστούν σε υπερβολικό βαθμό οι οικονομικές δραστηριότητες και η ενδεχόμενη μελλοντική ανάπτυξη που μπορεί να προκληθεί από την συμβολή του καταλύματος στον τουρισμό (Inskeep και Kallenberg, 1992).

Ένα ακόμα ζήτημα το οποίο απασχολεί έντονα την διεθνή βιβλιογραφία είναι η επίδραση των ολοκληρωμένων καταλυμάτων στο περιβάλλον και στους τοπικούς πόρους της περιοχής. Σύμφωνα με ορισμένα άρθρα, τα ολοκληρωμένα καταλύματα εξαντλούν σημαντικά τους τοπικούς πόρους λόγω της αυξημένης ζήτησης για ηλεκτρική ενέργεια και νερό, ενώ παράλληλα δημιουργούν απόβλητα (Andriotis, 2008). Επιπλέον, τα ξενοδοχεία εντός των ολοκληρωμένων καταλυμάτων έχουν από τους υψηλότερους ρυθμούς κατανάλωσης νερού και ενέργειας λόγω του γεγονότος ότι λειτουργούν σε εικοσιτετράωρη βάση, το οποίο αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό τους (Andriotis, 2008). Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, η χρήση νερού και ηλεκτρικής ενέργειας από τους τουρίστες να είναι μεγαλύτερη από εκείνη των τοπικών κατοίκων (Ioannides και Holcomb, 2003).

Ωστόσο, δεν είναι ασυνήθιστο για ένα κατάλυμα πολυτελείας και για ένα ολοκληρωμένο κατάλυμα να έχει την δική του εγκατάσταση διαχείρισης αποβλήτων, ώστε να μειωθεί ο κίνδυνος της ρύπανσης (Inskeep και Kallenberg, 1992· Ioannides και Holcomb, 2003), καθώς υπάρχουν αρκετά ξενοδοχειακά συγκροτήματα στον κόσμο που διαθέτουν εγκαταστάσεις διαχείρισης αποβλήτων. Επιπλέον, σημαντικό ρόλο μπορεί να διαδραματίσει ο σχεδιασμός (χωροταξικός και πολεοδομικός) προκειμένου να μειωθούν οι οποιεσδήποτε επιπτώσεις που μπορεί να υπάρξουν στο περιβάλλον. Σύμφωνα με τους Inskeep και Kallenberg (1992) ο σωστός σχεδιασμός μπορεί να αποτρέψει σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα και πρέπει να γίνεται παράλληλα με τον σχεδιασμό παροχής νερού, ενέργειας και διαχείρισης αποβλήτων. Επιπλέον, σύμφωνα με την Ayala (1995) ο σχεδιασμός μπορεί να μεγιστοποιήσει την βιωσιμότητα και ποιότητα της επένδυσης, κάτι το οποίο προσφέρει σημαντικά πλεονεκτήματα τόσο στην τοπική κοινότητα όσο και στους τουρίστες.

Ακόμα, υπάρχουν ειδικοί σύγχρονοι μηχανισμοί, οι οποίοι χρησιμοποιούνται σε τουριστικά συγκροτήματα και αξιοποιούν τις καταιγίδες και τις επιφανειακές εκκενώσεις νερού, προκειμένου να χρησιμοποιούν το νερό από την συγκομιδή για να καλύψουν τις ανάγκες του συγκροτήματος, όπως για καλλιέργειες και για τα γήπεδα γκολφ. Με αυτόν τον τρόπο,

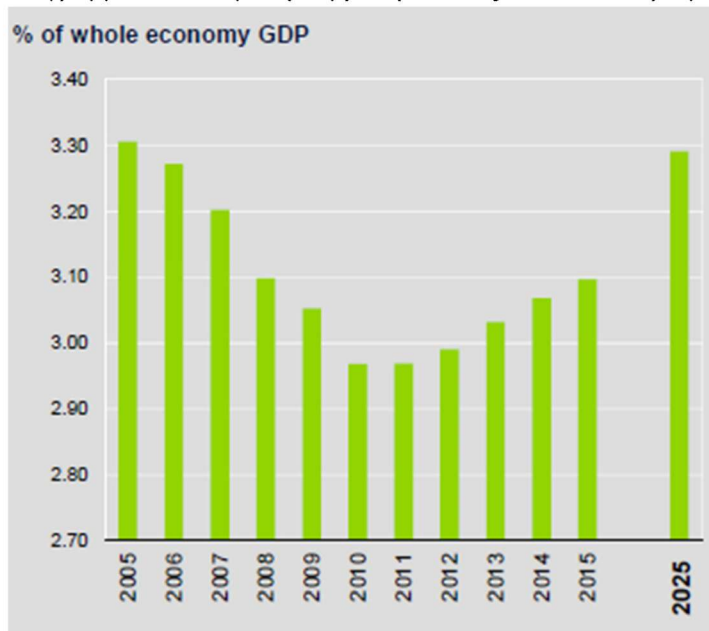
αποτρέπεται η εξάντληση των αποθεμάτων νερού στην περιοχή (Clarke, 2014). Επομένως, υπάρχουν αρκετοί τρόποι αντιμετώπισης των οποιωνδήποτε προβλημάτων που σχετίζονται με το περιβάλλον και τον χώρο, αρκεί να υπάρξει πρόληψη σε επίπεδο σχεδιασμού για την λήψη μέτρων έγκαιρα.

3. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΕΘΝΗ ΧΩΡΟ

3.1 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Ο τουρισμός αποτελεί έναν σημαντικό παραγωγικό κλάδο σε παγκόσμιο επίπεδο, καθώς διαχρονικά συνεισφέρει σημαντικά, άμεσα και έμμεσα, στη διαμόρφωση του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) σύμφωνα με έρευνα του Παγκόσμιου Συμβουλίου Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC, 2015). Σύμφωνα με την ίδια έρευνα, η άμεση συμβολή των ταξιδιών και του τουρισμού στο ΑΕΠ το 2014 ήταν 2.364,8 δις. Δολάρια, το οποίο αποτελεί 3,1% του ΑΕΠ. Αυτό στην ουσία αντικατοπτρίζει την οικονομική δραστηριότητα, η οποία δημιουργείται από την βιομηχανία, όπως ξενοδοχεία, ταξιδιωτικοί πράκτορες, εταιρείες αερομεταφορών και άλλες υπηρεσίες μετακίνησης επιβατών. Η πρόβλεψη για το 2025 είναι πως η άμεση συμβολή των ταξιδιών και του τουρισμού στο ΑΕΠ θα φτάσει το 3,3% του ΑΕΠ.

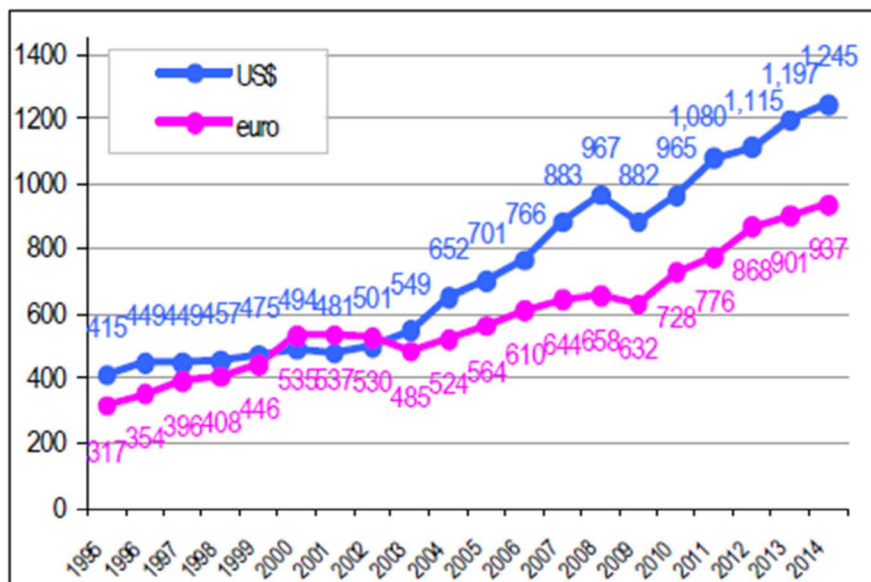
Διάγραμμα 3.1: Η άμεση συμβολή των ταξιδιών και τουρισμού στο ΑΕΠ Παγκοσμίως



Πηγή: WTTC, 2015

Αντίστοιχα σημαντικές είναι και οι εισπράξεις του εισερχόμενου τουρισμού διαχρονικά, οι οποίες κινούνται ανοδικά και σημείωσαν αύξηση κατά 48 δις Δολάρια το 2014 φτάνοντας συνολικά τα 1.245 δις Δολάρια, σύμφωνα με μελέτη του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (UNWTO, 2015). Επιπλέον έσοδα 221 δις Δολαρίων δημιουργήθηκαν από τις μετακινήσεις των διεθνών επιβατών, φτάνοντας έτσι τα έσοδα των εξαγωγών από τον παγκόσμιο τουρισμό στο 1,5 τρις Δολάρια. Ο παγκόσμιος τουρισμός αποτελεί σημαντικό συστατικό στοιχείο του παγκόσμιου εμπορίου, δεδομένων των μεγάλων εσόδων από τις εξαγωγές.

Διάγραμμα 3.2: Διεθνή τουριστικά έσοδα σε δις.

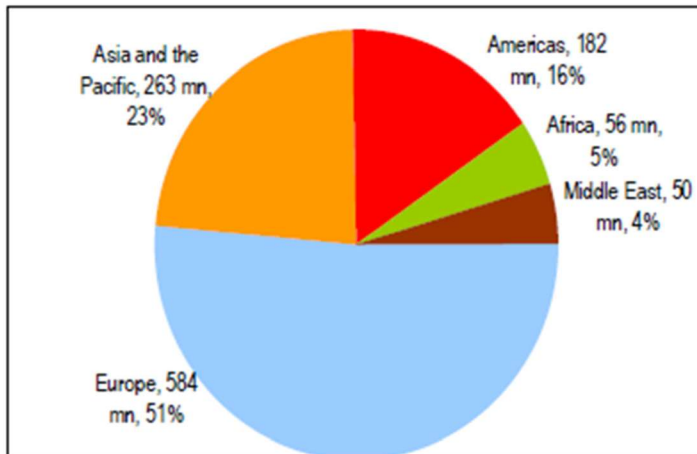


Πηγή: UNWTO, 2015

Ως προς τη χωρική κατανομή των αφίξεων, η Ευρώπη είναι πρώτη, καθώς συγκεντρώνει το 51% του παγκόσμιου μεριδίου, με δεύτερη την Ασία και τον Ειρηνικό με ποσοστό 23% και τρίτη την Αμερική με 16%. Αύξηση σημείωσαν τα έσοδα από τον τουρισμό σε όλες τις περιοχές, με την Ευρώπη να είναι πρώτη παγκοσμίως, καθώς συγκεντρώνει το 41% των εσόδων, σημειώνοντας απόλυτη αύξηση 17 δις Δολαρίων, φτάνοντας συνολικά τα 509 δις Δολάρια (383 δις Ευρώ). Δεύτερη είναι η Ασία και ο Ειρηνικός έχοντας το 30% του παγκόσμιου μεριδίου εσόδων και τρίτη η Αμερική με 22%. Η Βόρεια Ευρώπη, η Νότια και Μεσογειακή Ευρώπη, η Νότιο-Ανατολική Ασία, η Ωκεανία, η Βόρεια Αφρική, η Καραϊβική, η Κεντρική Αμερική, η Νότια Αμερική και η Μέση Ανατολή είχαν την πιο

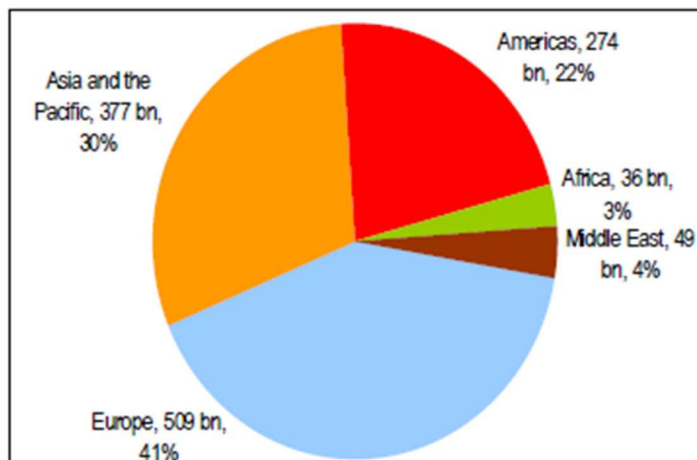
γρήγορη ανάπτυξη, σε ίδιους όρους, σημειώνοντας αύξηση 5% ή και περισσότερο στα έσοδα από τον τουρισμό (UNWTO, 2015).

Διάγραμμα 3.3: Διεθνείς τουριστικές αφίξεις ανά γεωγραφική περιοχή.



Πηγή: UNWTO, 2015

Διάγραμμα 3.4: Διεθνή τουριστικά έσοδα σε δις Δολάρια ανά γεωγραφική περιοχή.



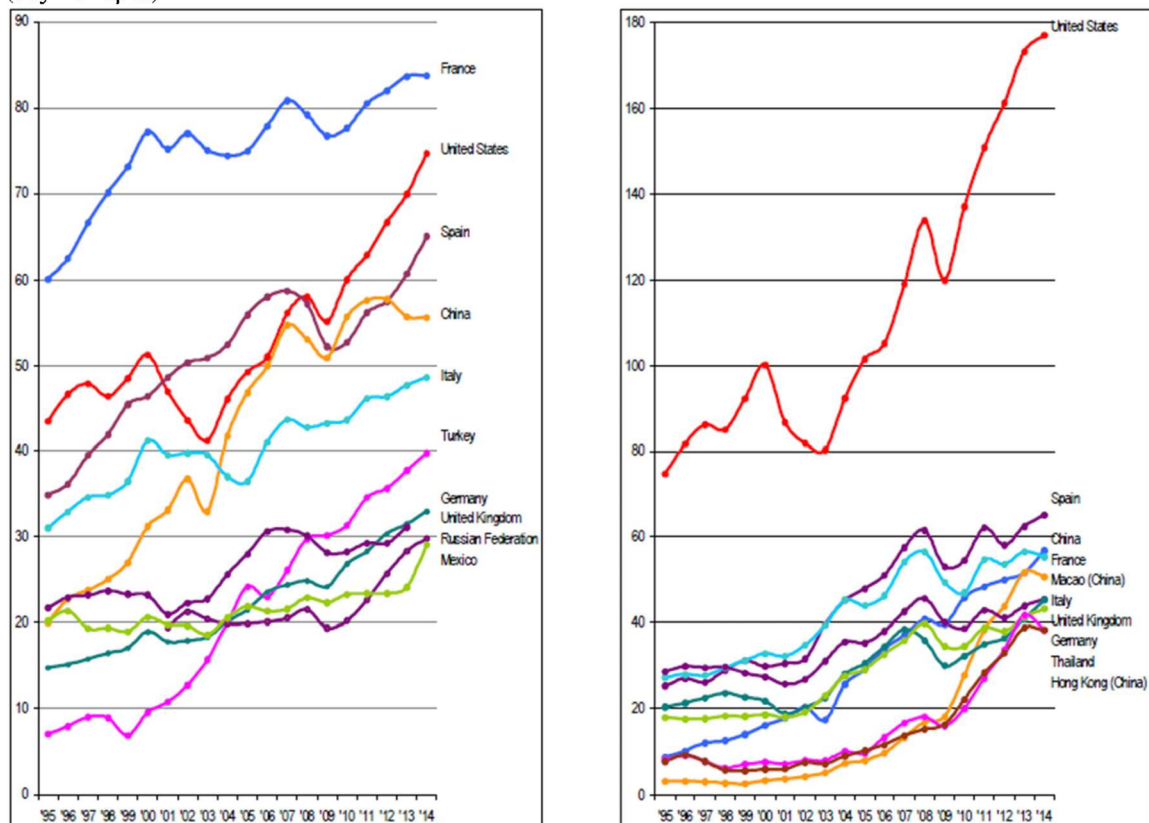
Πηγή: UNWTO, 2015

Σύμφωνα με τα σχήματα που ακολουθούν, σε επίπεδο χωρών η Γαλλία είναι πρώτη σε αφίξεις παγκοσμίως (εισερχόμενος τουρισμός), με 84 εκατομμύρια τουρίστες, δεύτερες είναι οι ΗΠΑ, τρίτη η Ισπανία, τέταρτη η Κίνα, Πέμπτη η Ιταλία και έκτη η Τουρκία. Οι χώρες της Μεσογείου, οι οποίες είναι και ανταγωνιστές της Ελλάδας, βρίσκονται μέσα στις πρώτες έξι χώρες παγκοσμίως σε αφίξεις, το οποίο υποδηλώνει πως ο χώρος της Μεσογείου συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό αφίξεων παγκοσμίως. Ωστόσο, η εικόνα

δεν είναι ίδια στα έσοδα από τον εισερχόμενο τουρισμό, καθώς πρώτες έρχονται οι ΗΠΑ με έσοδα σχεδόν 180 δις Δολάρια και με σημαντική διαφορά από τις υπόλοιπες χώρες, καθώς η Ισπανία που είναι δεύτερη έχει σχεδόν 63 δις δολάρια έσοδα (UNWTO, 2015).

Γίνεται σαφές λοιπόν, πως ο τουρισμός στις ΗΠΑ είναι αποδοτικότερος από ότι στην Ευρώπη και στις υπόλοιπες χώρες, καθώς η διαφορά στα έσοδα είναι σχεδόν της τάξης των 120 δις Δολαρίων, παρόλο που οι ΗΠΑ δεν είναι η πρώτη χώρα σε αφίξεις, δηλαδή ο εισερχόμενος τουρισμός της είναι λιγότερος από ότι στις υπόλοιπες χώρες. Αυτή η σημαντική διαφορά στα έσοδα, παρόλο που ο αριθμός των αφίξεων δεν αποκλίνει τόσο, δείχνει πως σημαντικότερο ρόλο διαδραματίζουν τα έσοδα από τον εισερχόμενο τουρισμό παρά το μέγεθος του εισερχόμενου τουρισμού (αφίξεις). Ακόμα, τόσο σε επίπεδο αφίξεων όσο και σε επίπεδο εισοδημάτων, η ανοδική τάση των ΗΠΑ σημειώνεται κυρίως από το 2003.

Διάγραμμα 3.5: Διεθνείς τουριστικές αφίξεις (εκατομμύρια) και διεθνείς τουριστικές εισπράξεις (δις Δολάρια)

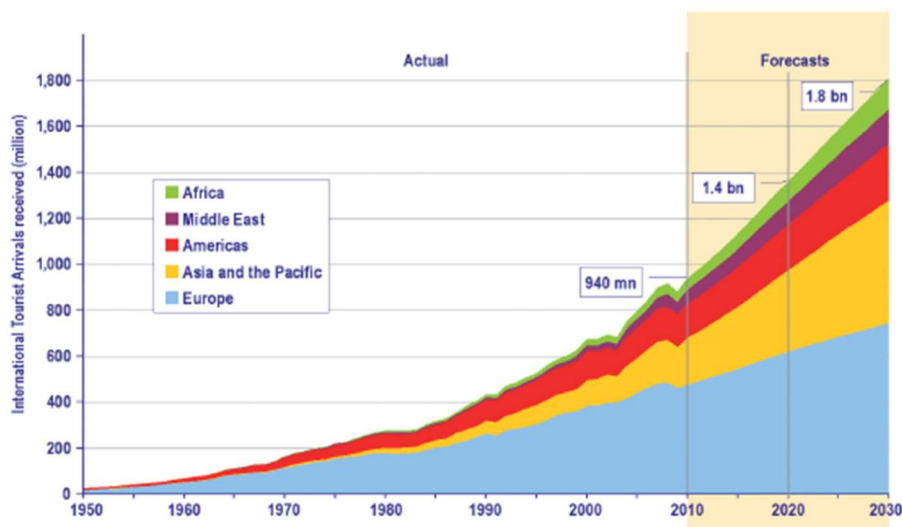


Πηγή: UNWTO, 2015

Ως προς τον σκοπό του ταξιδιού για το έτος 2013, στον εισερχόμενο τουρισμό παγκοσμίως, το 52% έχει ως σκοπό τις διακοπές, δραστηριότητες αναψυχής κ.λπ., το 27% την υγεία, θρησκεία κ.λπ. και το 14% τους επαγγελματικούς λόγους. Βασικότερο κίνητρο των τουριστών είναι οι διακοπές και οι δραστηριότητες αναψυχής, οι οποίες σχετίζονται με την διάθεση του ελεύθερου χρόνου. Σημαντικό, ωστόσο ποσοστό καταλαμβάνουν και οι λόγοι που σχετίζονται με την υγεία και τη θρησκεία, δείχνοντας έτσι την δυναμική που διαθέτουν αυτά τα είδη τουρισμού (UNWTO, 2014).

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (UNWTO, 2014), ο ρυθμός αύξησης των διεθνών τουριστικών αφίξεων παγκοσμίως αναμένεται να αυξάνεται κατά μέσο όρο 3,3% κάθε χρόνο για την περίοδο 2010-2030. Σε απόλυτους αριθμούς, οι διεθνείς τουριστικές αυξήσεις θα αυξάνονται κάθε χρόνο κατά 43 εκατομμύρια και αναμένεται να φτάσουν το 1,4 δις το 2020 και το 1,8 δις έως το 2030. Οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις σε οικονομικά αναδυόμενους προορισμούς της Ασίας, Λατινικής Αμερικής, Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, Ανατολικής Μεσογειακής Ευρώπης, Μέσης Ανατολής και Αφρικής πρόκειται να αυξηθούν με διπλάσιο ρυθμό (+4,4% το χρόνο) από ότι σε οικονομικά αναπτυγμένους προορισμούς (+2,2% το χρόνο). Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι αφίξεις στους οικονομικά αναδυόμενους προορισμούς να ξεπεράσουν αυτές των οικονομικά ανεπτυγμένων προορισμών πριν το 2020, ενώ το 2030 αναμένεται το 57% των διεθνών τουριστικών αφίξεων να είναι στους οικονομικά αναδυόμενους προορισμούς.

Διάγραμμα 3.6: Τάση παγκόσμιου τουρισμού 1950-2030.



Πηγή: UNWTO, 2014

Την πιο δυναμική ανάπτυξη, σε ρυθμό μεταβολής, αναμένεται να έχει η περιοχή της Ασίας και του Ειρηνικού, της Μέσης Ανατολής και της Αφρικής. Η Ευρώπη και η Αμερική θα αναπτυχθούν, αλλά με πιο αργούς ρυθμούς συγκριτικά με τις υπόλοιπες περιοχές. Λόγω της δυναμικής τους ανάπτυξης, τα μερίδια της παγκόσμιας αγοράς της περιοχής της Ασίας και του Ειρηνικού θα φτάσουν το 30% (από 22% το 2010) το 2030, της Μέσης Ανατολής το 8% (από 6% το 2010) και της Αφρικής το 7% (από 5% το 2010). Παρόλα αυτά, η Ευρώπη θα κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο της παγκόσμιας αγοράς, το οποίο θα έχει μειωθεί κατά 10%, κυρίως λόγω του χαμηλότερου ρυθμού ανάπτυξης ώριμων προορισμών όπως η Βόρειος Αμερική, η Βόρειος Ευρώπη και η Δυτική Ευρώπη (UNWTO, 2014).

3.2 ΝΕΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ

Τα τελευταία χρόνια, κυρίως την δεκαετία του 2000, έχει υπάρξει ραγδαία αύξηση νέων τουριστικών προϊόντων τα οποία σχετίζονται με τον οικιστικό τουρισμό (Stringam, 2010· Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Τα προϊόντα αυτά βασίζονται στον θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing), ο οποίος εμπεριέχεται στις νομοθεσίες των περισσότερων κρατών (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Βάσει αυτού του θεσμού, έχουν διαμορφωθεί νέα προϊόντα, τα οποία έχουν κοινά χαρακτηριστικά με την χρονομεριστική μίσθωση και με την αγορά ακινήτων (real estate), όπως τα Fractionals, Private Residence Clubs (PRC), Destination Clubs και Condo Hotels (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007· Κοκκώσης κ.α., 2011). Σύμφωνα με έρευνα της American Resort Development Association του έτους 2012 (ARDA, 2012), υπάρχουν 5.300 τουριστικά συγκροτήματα σε 108 χώρες, η παγκόσμια μοιραζόμενη ιδιοκτησία διακοπών υποστήριξε περισσότερες από 1,1 εκατομμύριο θέσεις εργασίας και δημιούργησε πάνω από 45 δις Δολάρια άμεσο οικονομικό εισόδημα.

3.2.1 ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (Timesharing)

Ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης πρωτοεμφανίστηκε την δεκαετία του 1960 στη Γαλλία όπου πέτυχε σε σύντομο χρονικό διάστημα. Στο τέλος της δεκαετίας του 1960, ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης υιοθετήθηκε γρήγορα από τις ΗΠΑ (Woods, 2001 · Urchurch και Gruber, 2002), στις οποίες εξαπλώθηκε σε λιγότερο από δύο δεκαετίες και είχε διηνήφιο ρυθμό ανάπτυξης, ο οποίος ήταν ασύγκριτος σε σχέση με άλλους κλάδους υπηρεσιών την ίδια χρονική περίοδο (Urchurch και Gruber, 2002). Στη συνέχεια επεκτάθηκε στη Ν. Αφρική, την Ιαπωνία, την Αυστραλία, τη Ν. Αμερική και τη δεκαετία του '80 επεκτάθηκε στην υπόλοιπη Ευρώπη και κυρίως στην Ισπανία, Πορτογαλία και Μεγάλη Βρετανία (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Στις αρχές της δεκαετίας του '90 επεκτάθηκε στην Ινδία και στο τέλος της και αρχές του 2000 επεκτάθηκε πολύ γρήγορα στις περιοχές της Ασίας και Ειρηνικού (Pryce, 2002).

Η χρονομεριστική μίσθωση είναι η αγορά δικαιώματος για πλήρη και αποκλειστική χρήση ενός δωματίου/διαμερίσματος σε ένα τουριστικό συγκρότημα για συγκεκριμένη(-ες) βδομάδα(-ες) κάθε έτους και για επαναλαμβανόμενα έτη. Καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό που έχει συμφωνηθεί για την απόκτηση του μεριδίου και ετησίως ένα ποσό για τη

συντήρηση του δωματίου/διαμερίσματος, καθώς και των υπόλοιπων κοινόχρηστων χώρων του τουριστικού συγκροτήματος (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Δεδομένου ότι η δαπάνη για την ιδιοκτησία και λειτουργία ενός δωματίου/διαμερίσματος διακοπών διαιρείται μεταξύ πολλών χρηστών, το κόστος είναι μόνο ένα μικρό τμήμα ενός διαμερίσματος διακοπών (Urchurch και Gruber, 2002). Διάφοροι δικαιούχοι έχουν τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν το ίδιο δωμάτιο/διαμέρισμα σε ένα τουριστικό συγκρότημα, σε διαφορετικές χρονικές περιόδους που καθορίζονται εκ των προτέρων (Urchurch και Gruber, 2002· Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Ακόμα, οι δικαιούχοι έχουν τη δυνατότητα ανταλλαγής της χρήσης τους με άλλους δικαιούχους παρόμοιων δικαιωμάτων που βρίσκονται σε άλλα συγκροτήματα ανά τον κόσμο (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007).

Το δικαίωμα της χρονομεριστικής μίσθωσης, σε κάποιες χώρες προσφέρεται σαν μακροχρόνια μίσθωση, ενώ σε κάποιες άλλες χώρες προσφέρεται σαν εμπράγματο δικαίωμα (μεταβίβαση τίτλου κυριότητας όπως και στην αγορά ακινήτου). Στην Ελλάδα ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης εισάγεται το 1986 με τον ν. 1652/1986, σύμφωνα με τον οποίο η χρονομεριστική μίσθωση μπορεί να είναι μέχρι και 60 χρόνια (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007).

Τα τελευταία χρόνια, έχουν εισέλθει στο χώρο της χρονομεριστικής μίσθωσης μεγάλες αλυσίδες ξενοδοχείων, όπως οι εταιρείες Marriott (Marriott Vacation Club), Hilton (Hilton Grand Vacation Club), Disney (Disney Vacation Club), Wyndham (Wyndham Vacation Ownership), Hyatt, Sheraton, Four Seasons, Ramada και άλλες εταιρίες οι οποίες είναι παγκοσμίως γνωστές στον χώρο της ξενοδοχειακής και τουριστικής φιλοξενίας (Pryce, 2002· Urchurch και Gruber, 2002· Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Η είσοδος τέτοιων εταιριών έφερε αξιοπιστία και σταθερότητα στη βιομηχανία της χρονομεριστικής μίσθωσης και συνέβαλε στην σημαντική και εκρηκτική εξάπλωση των διακοπών χρονομεριστικής μίσθωσης την δεκαετία του '90 και του 2000 (Urchurch και Gruber, 2002· Stringam, 2010).

Η χρονομεριστική μίσθωση είναι ένας από τους πιο γρήγορα αναπτυσσόμενους κλάδους στη παγκόσμια τουριστική βιομηχανία. Κατά το έτος 2012, υπήρχαν 5.300 ξενοδοχειακά συγκροτήματα σε 108 χώρες του κόσμου, τα οποία συνεισφέρουν σημαντικά στην παγκόσμια οικονομία. Η Βόρεια Αμερική κατέχει το 46% (2.500 συγκροτήματα) της

συνολικής αγοράς, η Ευρώπη κατέχει το 25% και η Κεντρική και Ν. Αμερική το 10%. Μικρότερα ποσοστά κατέχουν η Καραϊβική, Αφρική και η Αυστραλία (ARDA, 2012).

Η οικονομική συνεισφορά των διακοπών χρονομεριστικής μίσθωσης είναι αρκετά σημαντική, δεδομένου ότι η οικονομική επίδραση στην οικονομία των ΗΠΑ εκτιμάται στα 91,8 δις Δολάρια το 2006 και στα 698 εκατομμύρια Δολάρια στην οικονομία της Αυστραλίας (Stringam, 2010). Οι πωλήσεις χρονομεριστικής μίσθωσης έφτασαν τα 10,6 δις Δολάρια στις ΗΠΑ το 2007 και έπεσαν τα επόμενα δύο χρόνια, λόγω της οικονομικής ύφεσης, φτάνοντας τα 6,3 δις Δολάρια το 2009. Ωστόσο, από το 2010 σημειώνεται σταθερή αύξηση, με τις πωλήσεις να φτάνουν τα 7,9 δις Δολάρια για το 2014, σημειώνοντας αύξηση 25% σε σχέση με το 2010, δηλαδή κατά μέσο όρο 6% ετησίως (Ernst & Young, 2015a).

Στην Ευρώπη το 2008, οι περισσότερες ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης συγκεντρώνονται στην Ισπανία, με ποσοστό 47,7% των συνολικών ιδιοκτησιών χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ευρώπη, ενώ ακολουθούν και άλλες χώρες με μικρότερα ποσοστά, όπως το Ηνωμένο Βασίλειο με 11,9%, η Ιταλία με 3,8% και η Φιλανδία με 3,6%. Χαρακτηριστικό είναι πως το 94,3% των Ισπανών κατέχουν χρονομερίδια στη χώρα τους, κάτι το οποίο δεν συμβαίνει αντίστοιχα στο Ηνωμένο Βασίλειο, την Γαλλία και την Γερμανία, των οποίων οι πολίτες κατέχουν σε μεγάλο ποσοστό χρονομερίδια στην Ισπανία (Cortés-Jiménez κ.α, 2012). Επομένως, η Ισπανία διαθέτει εξίσου σημαντικά ποσοστά χρονομεριδίων από ημεδαπούς και αλλοδαπούς. Σύμφωνα με έκθεση της Resort Development Organisation (RDO, 2015), το 2011 οι πωλήσεις χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ευρώπη υπολογίζονται σε 78.118, δηλαδή περίπου 121 πωλήσεις σε κάθε τουριστικό συγκρότημα. Η μέση αξία των πωλήσεων σε κάθε τουριστικό συγκρότημα ξεπέρασε το 1 εκατομμύριο Ευρώ, με τη μέση αξία πώλησης να ξεπερνά τα 9.000 Ευρώ. Ακόμα, οι εργαζόμενοι κυμαίνονται περίπου στους 40.000 σε 1.345 τουριστικά συγκροτήματα στην Ευρώπη.

Όσον αφορά την Ελλάδα, τα μοναδικά διαθέσιμα στοιχεία αφορούν την περίοδο 2007, κατά την οποία υπήρχαν 43 ξενοδοχειακά συγκροτήματα timesharing με 18.000 οικογένειες ως ενεργοί ιδιοκτήτες χρονομεριδίων, εκ των οποίων το ποσοστό των Ελλήνων ανέρχεται σε 61% και των αλλοδαπών στο 39% (Ευρωτέκ AME, 2007).

3.2.2 FRACTIONALS

Στα Fractionals παρέχεται το δικαίωμα χρήσης ενός δωματίου/διαμερίσματος σε ένα τουριστικό συγκρότημα για κάποιες βδομάδες ή μήνες κατ' έτος (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Συνήθως, το τυπικό δικαίωμα περιλαμβάνει τη χρήση ενός δωματίου, διαμερίσματος, bungalow, βίλας ή εξοχικής κατοικίας από έναν έως τρεις μήνες. Τον υπόλοιπο χρόνο, το δωμάτιο/διαμέρισμα χρησιμοποιείται από άλλους ενδιαφερόμενους, οι οποίοι έχουν αντίστοιχα δικαιώματα, ή από το ξενοδοχείο του τουριστικού συγκροτήματος για άλλους πελάτες του (Κοκκώσης κ.α., 2011).

Τα Fractionals χωρίζονται στα Παραδοσιακά Fractionals και στα High-End Fractionals, ανάλογα με την τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο και με την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Τα Παραδοσιακά Fractionals είναι κατοικίες μέτριας ποιότητας σε τουριστικά συγκροτήματα τυπικής άνεσης και υπηρεσιών, χαρακτηριζόμενα συνήθως στον βαθμό των τριών αστερών ποιότητας. Τα High-End Fractionals αφορούν πολυτελέστερα συγκροτήματα μεγαλύτερου μεγέθους και είναι ένας συνδυασμός επιθυμητού προορισμού με χαμηλότερες οικιστικές πυκνότητες και με υψηλής ποιότητας ανέσεις και υπηρεσίες. Συνήθως χαρακτηρίζονται στον βαθμό των τεσσάρων αστερών ποιότητας (North Course, 2006).

Η διαφορά των Fractionals από το timesharing είναι πως για τα Fractionals η χρήση των εβδομάδων δεν απαιτείται να είναι συνεχής, αλλά μπορεί να κατατμηθεί ανάλογα με τις ανάγκες των ενδιαφερομένων. Η επιτυχία των Fractionals στηρίζεται κυρίως στην τοποθεσία του συγκροτήματος, στην προσβασιμότητα, στις ξενοδοχειακές παροχές και την ποιότητα τους, καθώς και στο «δυνατό» brand name που θα προσελκύσει ενδιαφερόμενους (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007).

Σε έρευνα της Ragatz Associates (Ragatz Associates, 2015) για την Βόρειο Αμερική (ΗΠΑ και Καναδάς) για το έτος 2014, οι πωλήσεις των προϊόντων Fractionals έφτασαν τα 71 εκατομμύρια Δολάρια, αντιπροσωπεύοντας το 14% των συνολικών πωλήσεων από Fractionals, Private Residence Clubs και Destination Clubs. Οι πωλήσεις των Fractionals για το 2014 ήταν μειωμένες κατά 9 εκατομμύρια Δολάρια (11%) σε σχέση με το 2013. Από

τα 62⁷ ενεργά (έκαναν πωλήσεις) τουριστικά συγκροτήματα, στο σύνολο των 304 συγκροτημάτων, το μέσο ετήσιο ποσό πωλήσεων για τα Fractionals ήταν 1,5 εκατομμύριο Δολάρια, από τα οποία αν εξαιρέσουμε τα τέσσερα κορυφαία τουριστικά συγκροτήματα Fractionals ο μέσος όρος θα έπεφτε στο 1,1 εκατομμύριο Δολάρια. Η τιμή πώλησης δικαιώματος του προϊόντος αυτού είναι 20.000 Δολάρια την εβδομάδα.

3.2.3 PRIVATE RESIDENCE CLUBS

Παρόμοια λογική με τα Fractionals ακολουθείται και στα Private Residence Clubs. Ο ενδιαφερόμενος μισθώνει την χρήση ενός δωματίου/διαμερίσματος σε ένα τουριστικό συγκρότημα για ένα μέρος του χρόνου, το οποίο κυμαίνεται από δύο έως έξι μήνες ετησίως (Κοκκώσης κ.α., 2011). Τα Private Residence Clubs σε μερικές περιπτώσεις πωλούνται σαν παραθεριστικές-τουριστικές κατοικίες, όπου υπάρχει η δυνατότητα αγοράς του ακινήτου, δηλαδή η δυνατότητα απόκτησης τίτλου ιδιοκτησίας, το οποίο δεν αποτελεί χρονομίσθωση όπως στις προηγούμενες περιπτώσεις. Η χρήση των Private Residence Clubs υποστηρίζεται από υπηρεσίες υψηλού επιπέδου ξενοδοχειακών μονάδων (Κοκκώσης κ.α., 2011· Ευρωτέκ AME, 2007).

Ουσιαστική διαφοροποίηση από τα Fractionals, αποτελεί η τιμή αγοράς, η οποία είναι μεγαλύτερη, καθώς και το χρονικό διάστημα χρήσης. Τα Private Residence Clubs αποτελούν εναλλακτική λύση στην αγορά εξοχικής κατοικίας, χωρίς τα προβλήματα που απαντώνται συχνά στους ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών (θέματα συντήρησης, ασφάλειας κ.α) (Κοκκώσης κ.α., 2011· Ευρωτέκ AME, 2007). Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει η είσοδος σημαντικών εταιριών της διεθνούς ξενοδοχειακής και τουριστικής φιλοξενίας όπως η Ritz-Carlton, Four Seasons, Rosewood, Club Regent και άλλων εταιριών. Αυτές οι μεγάλες εταιρείες συνεισφέρουν σημαντικά στο branding των τουριστικών συγκροτημάτων καθώς προσφέρουν αξιοπιστία για το είδος των παρεχόμενων υπηρεσιών, διαθέτουν λίστες πιθανών αγοραστών και διαθέτουν μεγάλα οικονομικά κεφάλαια, τα οποία τους επιτρέπουν γρήγορη αυτοχρηματοδότηση (Hobson, 2002).

Σύμφωνα με έρευνα της Ragatz Associates (Ragatz Associates, 2015) για την Βόρειο Αμερική (ΗΠΑ και Καναδάς) για το έτος 2014, οι πωλήσεις για τα Private Residence

⁷ Αφορούν Fractionals και Private Residence Clubs.

Clubs κυμάνθηκαν στα 126 εκατομμύρια Δολάρια, οι οποίες μειώθηκαν κατά 55 εκατομμύρια Δολάρια (30%) σε σχέση με το 2013. Από 62 ενεργά (σημείωσαν πωλήσεις) τουριστικά συγκροτήματα, στο σύνολο 304 συγκροτημάτων, οι μέσες ετήσιες πωλήσεις κυμάνθηκαν στα 7,9 εκατομμύρια Δολάρια, από τις οποίες αν εξαιρέσουμε τα δύο μεγαλύτερα Private Residence Clubs, ο μέσος όρος πέφτει στα 4,4 εκατομμύρια Δολάρια. Η τιμή πώλησης δικαιώματος του προϊόντος αυτού είναι 67.700 Δολάρια την εβδομάδα.

3.2.4 DESTINATION CLUBS

Τα Destination Clubs είναι συγκροτήματα πολυτελών τουριστικών κατοικιών σε περιοχές όπου υπάρχει ειδική τουριστική υποδομή (γήπεδα γκολφ, μαρίνες κ.λπ.) και αποτελούν μία νέα τάση της αγοράς. Δεν απαιτείται η μίσθωση ή η αγορά, παρά μόνο η ιδιότητα μέλους σε μία λέσχη (club), η οποία διαθέτει ένα δίκτυο συγκροτημάτων σε διάφορες τοποθεσίες για αποκλειστική χρήση και μόνο για λογαριασμό των μελών της (Κοκκώσης κ.α., 2011· Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Οι κυριότερες παροχές και υπηρεσίες των Destination Clubs προς τα μέλη τους είναι οι εξής:

- Απεριόριστη πρόσβαση σε ομάδα υπερπολυτελών κατοικιών και συγκροτημάτων.
- Αποκλειστικότητα ως προς τα δικαιώματα χρήσης αυτών.
- Τοποθεσία των καταλυμάτων σε εξαιρετικά σημεία, είτε σε παραθαλάσσιες περιοχές, είτε σε ορεινές, είτε σε πόλεις.
- Υπηρεσίες υψηλού επιπέδου όπως προσωπικές υπηρεσίες, εσωτερικό υπηρετικό προσωπικό, υπηρεσίες butler και άλλες πολυτελείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007).

Σύμφωνα με έρευνα της Ragatz Associates (Ragatz Associates, 2015) για την Βόρειο Αμερική (ΗΠΑ και Καναδάς) για το έτος 2014, οι πωλήσεις κυμάνθηκαν στα 319 εκατομμύρια Δολάρια, το οποίο αποτελεί ποσοστό 62% στο σύνολο πωλήσεων συγκροτημάτων Fractionals και Private Residence Clubs και Destination Clubs. Οι πωλήσεις σημείωσαν αύξηση κατά 63 εκατομμύρια Δολάρια (25%) σε σχέση με το έτος 2013. Η μέση κατάθεση για την ένταξη στη λέσχη (club) είναι 135.000 Δολάρια και η μέση παραμονή στη λέσχη έχει αναφερόμενη αξία 2.800.000 Δολάρια. Ο μέσος χρόνος είναι 30 χρόνια και η αναλογία των μελών ανά κατοικία είναι οκτώ.

3.2.5 CONDO HOTELS

Τα Condo Hotels είναι δωμάτια, σουίτες και διαμερίσματα ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή/και βίλες συνδεδεμένα με ξενοδοχειακές υπηρεσίες (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Σε αυτό το μοντέλο, η ιδιοκτησιακή δομή χωρίζεται ανάμεσα στον διαχειριστή του συγκροτήματος, στον οποίο ανήκουν οι δημόσιοι χώροι του κτιρίου και οι βοηθητικές εγκαταστάσεις που παράγουν έσοδα, και ανάμεσα στους μεμονωμένους ιδιοκτήτες, οι οποίοι αν συμμετέχουν σε ένα διαθέσιμο πρόγραμμα ενοικίου μοιράζονται τα έσοδα και τα έξοδα που συνδέονται με την ενοικίαση των μονάδων τους (Ernst & Young, 2015b). Στην ουσία, τα δωμάτια και οι σουίτες που ανήκουν σε μεμονωμένους ιδιοκτήτες, μπορούν μετά να ενοικιάζονται σε καθημερινή βάση σε παροδικούς επισκέπτες (Pizam, 2006). Τον υπόλοιπο χρόνο, η διαχείριση του διαμερίσματος γίνεται από την ξενοδοχειακή επιχείρηση και δίνει στον ιδιώτη ένα ποσοστό των κερδών. Με αυτόν τον τρόπο ο ενδιαφερόμενος επενδυτής συνδυάζει την απόκτηση εσόδων από την επένδυσή του μαζί με την προσωπική χρήση του προϊόντος που αγόρασε (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007).

Σύμφωνα με τον Pizam (Pizam, 2006), τα πλεονεκτήματα των κατασκευαστών των Condo Hotels είναι τα εξής:

- Η υψηλή απόδοση των επενδύσεων, η οποία σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί να φτάσει το 30%, το οποίο είναι συγκρινόμενο μόνο με το ήμισυ ενός συμβατικού ξενοδοχείου. Τα περισσότερα νεόκτιστα Condo Hotels πωλούν τις μονάδες τους σε υψηλές τιμές.
- Η εύκολη εξωτερική χρηματοδότηση λόγω των υψηλών πωλήσεων σε προκατασκευαστικό στάδιο, η οποία τις περισσότερες φορές ξεπερνάει το 50%. Τα περισσότερα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα απαιτούν ένα ποσοστό 40% πριν διαθέσουν κεφάλαια στον κατασκευαστή του έργου.

Όσον αφορά τις τιμές στις οποίες κυμαίνονται, αυτές είναι μεταξύ 250.000 και 1.000.000 Δολαρίων. Το δικαίωμα που αποκτά ο ενδιαφερόμενος μπορεί να είναι είτε μακροχρόνιας μίσθωσης είτε δικαίωμα κυριότητας (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007). Ο κλάδος των Condo Hotels αναπτύχθηκε από 160 εκατομμύρια Δολάρια το 1999 σε 1 δις Δολάρια το 2004 στις ΗΠΑ (Pizam, 2006), σημειώνοντας τρομαχτική ανάπτυξη.

Όπως και στα προηγούμενα τουριστικά προϊόντα, έτσι και στα Condo Hotels εμπλέκονται μεγάλες αλυσίδες ξενοδοχειακών και τουριστικών συγκροτημάτων υψηλών προδιαγραφών (τεσσάρων και πέντε αστέρων), όπως οι αλυσίδες Sheraton/Starwood, Hilton, Bulgari, Regent International, Le Meridien, Pierre Vacances, Sol Melia, Intrawest κλπ., οι οποίες διαθέτουν μεγάλη φήμη στον παγκόσμιο χώρο της φιλοξενίας και του τουρισμού (Ευρωτέκ ΑΜΕ, 2007).

Τα Condo Hotels ορίζονται στην Ελληνική νομοθεσία με τον ν. 4276/2014, τα οποία μπορούν να είναι κατηγορίας 3 ή 4 ή 5 αστέρων και επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για διάστημα τουλάχιστον 10 χρόνων.

3.2.6 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ

Τα προϊόντα που αναλύθηκαν στο παρόν υποκεφάλαιο διατίθενται στους ενδιαφερόμενους σε συνδυασμό με αντίστοιχα προγράμματα ανταλλαγών, τα οποία προσφέρουν την δυνατότητα στον ιδιοκτήτη ενός προϊόντος να το ανταλλάξει με κάποιο άλλο αντίστοιχης ποιότητας σε όλο τον κόσμο. Το σύστημα ανταλλαγών επιτρέπει την ανταλλαγή του «Ετήσιου Δικαιώματος Διακοπών» επί ενός συγκεκριμένου τμήματος τουριστικού προϊόντος. Ουσιαστικά, είναι ένα σύστημα κρατήσεων διανεμητικού χαρακτήρα, με το οποίο δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη-μέλος ενός χρονομεριδίου να μεταβιβάσει το δικαίωμα χρήσης του σε ένα άλλο συγκρότημα, το οποίο είναι ενταγμένο στο σύστημα ανταλλαγών (Κοκκώσης κ.α., 2011).

4. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΩΝ ΚΕΙΜΕΝΩΝ

4.1.1 ΣΤΑΔΙΑ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ

Η προσπάθεια να προσεγγιστεί η πορεία της τουριστικής ανάπτυξης της Ελλάδας μέσα από την εξελικτική θεώρηση κρίνεται αναγκαία, προκειμένου να φανεί η ιστορική πορεία του τουριστικού φαινομένου και οι κύριες παράμετροι που το διαμόρφωσαν. Η παρατήρηση των σταδίων ανάπτυξης του τουρισμού συντελεί στην διαμόρφωση μιας περισσότερο ολοκληρωμένης εικόνας, βλέποντας πως ένα στάδιο διαδέχεται το άλλο, φτάνοντας στην σημερινή εικόνα του τουρισμού και τα βασικά χαρακτηριστικά που τον απαρτίζουν και διακρίνοντας τις τάσεις εξέλιξης για το μέλλον. Σύμφωνα με τον Τσάρτα (2010), τα στάδια της τουριστικής ανάπτυξης στον Ελλαδικό χώρο είναι:

1. *Πρώτο στάδιο ανάπτυξης (1950-1965): περιηγητές τουρίστες, υποτυπώδεις υποδομές, πολιτιστικός τουρισμός και τουρισμός διακοπών.* Σε αυτή τη περίοδο ο τουρισμός είναι κατά κύριο λόγο περιηγητικός και πολιτιστικός. Υπάρχει αυτονομία ως προς την οργάνωση του ταξιδιού. Η δυνατότητα πρόσβασης στη χώρα δεν είναι ικανοποιητική, με αποτέλεσμα αυτό να θεωρείται ως ένα αντικίνητρο για ταξίδι στην Ελλάδα. Ακόμα, ο τουρισμός παίζει δευτερεύοντα ρόλο στην Ελληνική οικονομία σε μία περίοδο που αυτή ανασυγκροτείται. Υπάρχει συγκέντρωση του τουριστικού φαινομένου σε συγκεκριμένες περιοχές, ενώ παράλληλα αυτό χαρακτηρίζεται από εποχικότητα και από έλλειψη οργάνωσης στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Σε επίπεδο τουριστικής πολιτικής, ο τουρισμός ταυτίζεται με τους αλλοδαπούς τουρίστες και το συνάλλαγμα.
2. *Δεύτερο στάδιο ανάπτυξης (1965-1985): ανάπτυξη του οργανωμένου τουρισμού διακοπών, αριθμητική αύξηση και χωρική επέκταση των τουριστικών υποδομών, ο τουρισμός υπολογίσιμος τομέας της εθνικής οικονομίας.* Το πρότυπο που κυριαρχεί αυτή την περίοδο είναι του τουρισμού διακοπών καλοκαιριού και οι τουρίστες ακολουθούν τον οργανωμένο τουρισμό. Δημιουργούνται σύγχρονες υποδομές

στους τομείς των καταλυμάτων, των μεταφορών και της πρακτόρευσης του τουρισμού. Οι τουριστικές περιοχές πολλαπλασιάζονται σε όλη την παραλιακή ζώνη και τους νησιωτικούς νομούς της χώρας, ενώ παράλληλα μεταφέρεται η μαζικότητα του τουρισμού σε αρκετές περιοχές. Ο τουρισμός αποτελεί πλέον βασικό παράγοντα της οικονομικής ανάπτυξης, ωστόσο υπάρχει έλλειψη στον προγραμματισμό του (χωροταξικά, περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά, κοινωνικά κ.λπ.). Επίσης, αυτή την περίοδο σημειώνεται αύξηση των ημεδαπών τουριστών και αυξάνονται οι παραθεριστικές κατοικίες με ημεδαπούς αλλά και αλλοδαπούς ιδιοκτήτες.

3. *Τρίτο στάδιο ανάπτυξης (1985 έως σήμερα): βιομηχανοποιημένος μαζικός τουρισμός, σημαντικά προβλήματα από την άναρχη ανάπτυξη, τμηματοποίηση της τουριστικής ζήτησης.* Ένα βασικό χαρακτηριστικό αυτής της περιόδου είναι ότι κυριαρχούν πλήρως τα οργανωμένα τουριστικά πακέτα. Ο «προορισμός» αποκτά αυτοδύναμη σημασία στις διαδικασίες της προσφοράς και της ζήτησης, όπου η τελευταία τμηματοποιείται και διαρκώς εξειδικεύεται. Η κρατική πολιτική επιδιώκει να θέσει όρους και πλαίσια στην τουριστική ανάπτυξη χωρίς όμως να έχει ιδιαίτερη επιτυχία, λόγω της κοινωνικής και οικονομικής δυναμικής που έχει ενεργοποιήσει ο τουρισμός σε τοπικό επίπεδο. Το τουριστικό προϊόν «Ελλάδα» υποβαθμίζεται απέναντι σε ένα διαρκώς σκληρότερο ανταγωνισμό, ενώ παράλληλα γίνονται προσπάθειες για την αναβάθμιση του. Στην ίδια περίοδο, αυξάνονται εντυπωσιακά τα οργανωμένα και αυτόνομα ταξίδια Ελλήνων στο εσωτερικό της χώρας. Τέλος, η γενικότερη οικονομική κρίση στην Ευρώπη έχει προκαλέσει μείωση της τουριστικής δαπάνης στη χώρα, με αποτέλεσμα η Ελλάδα να κατηγοριοποιείται διεθνώς ως χώρα μεσαίων και χαμηλών εισοδημάτων με κίνητρο τις διακοπές καλοκαιριού, ενώ αντίστοιχες είναι οι εκτιμήσεις και για την υπάρχουσα υποδομή.

4.1.2 ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Ο τουρισμός είναι ένας κλάδος ο οποίος συμβάλλει σε μεγάλο βαθμό στη διαμόρφωση του ΑΕΠ της χώρας, καθώς αποτελεί ένα σημαντικό ποσοστό στο σύνολο του ΑΕΠ, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

Διάγραμμα 4.1: Συμβολή τουρισμού στο ΑΕΠ της χώρας.

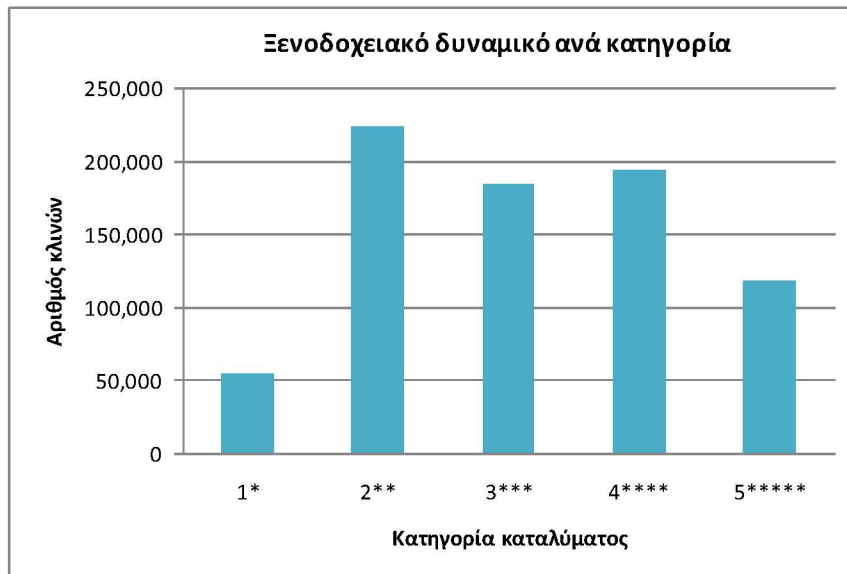


Πηγή: ΣΕΤΕ, επεξεργασία στοιχείων από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού.

Σύμφωνα με το διάγραμμα, η συμμετοχή του τουρισμού στο ΑΕΠ κυμαίνεται περίπου στο 16,5%, αποτελώντας έτσι έναν σημαντικό κλάδο για την Ελληνική οικονομία. Είναι εμφανής η επιρροή της οικονομικής κρίσης, καθώς από το 2009 παρατηρείται μία διατήρηση ενός χαμηλού ποσοστού, εικόνα όμως που φαίνεται να ανατρέπεται από το 2012.

Όσον αφορά την ποιότητα του προσφερόμενου προϊόντος, δηλαδή την ποιότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, αυτή χαρακτηρίζεται μέτρια, καθώς ο μεγαλύτερος αριθμός κλινών ανήκει στην κατηγορία των 2 και 3 αστέρων. Αξιοσημείωτος είναι και ο αριθμός κλινών στην κατηγορία των 4 αστέρων, χωρίς ωστόσο να μεταβάλει την ποιότητα του τουριστικού προϊόντος της χώρας, όπως φαίνεται στο ακόλουθο διάγραμμα.

Διάγραμμα 4.2: Ξενοδοχειακό δυναμικό ανά κατηγορία για το έτος 2013



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ

Σημαντικός δείκτης της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος που διαθέτει η χώρα είναι και η Μέση κατά Κεφαλή Δαπάνη (ΜΚΔ), καθώς δείχνει την εισοδηματική τάξη την οποία προσελκύει ανάλογα με την προσφορά την οποία διαθέτει. Σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα, ο οποίος περιλαμβάνει και τις χώρες οι οποίες είναι ανταγωνιστικές ως προς την Ελλάδα στον τομέα του τουρισμού, η ΜΚΔ είναι χαμηλή, κατατάσσοντας έτσι την Ελλάδα σε χώρα προσέλκυσης χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων.

Πίνακας 4.1: ΜΚΔ Ελλάδας και ανταγωνιστών για το έτος 2013⁸

Χώρα	Μέση κατά Κεφαλή Δαπάνη (US\$)
Ισπανία	1.056
Πορτογαλία	1.530
Κύπρος	1.063
Ελλάδα	890
Κροατία	943

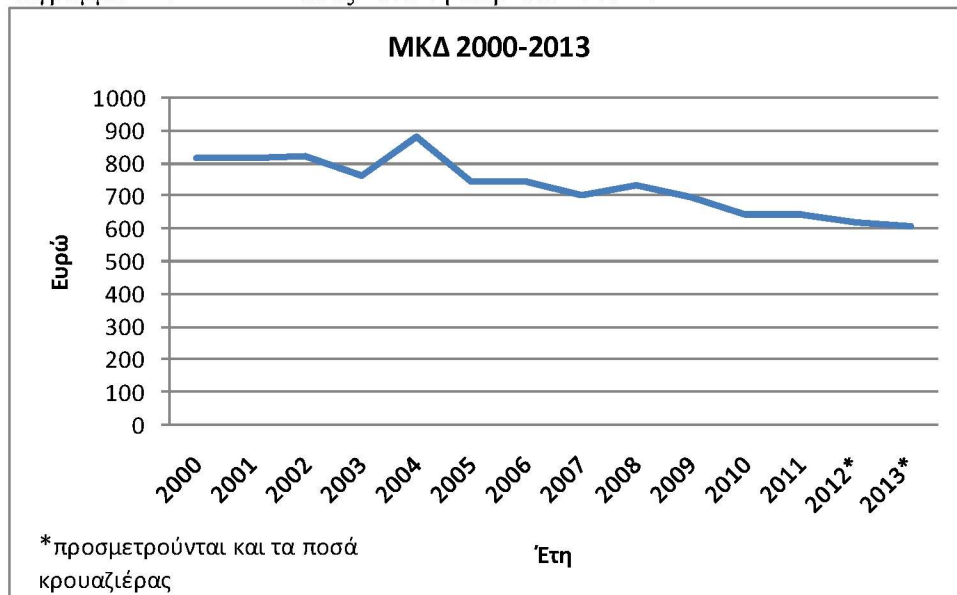
⁸ Τα στοιχεία αφορούν στο έτος 2011.

Τουρκία	676
Αίγυπτος	917

Πηγή: ΣΕΤΕ, επεξεργασία στοιχείων Παγκόσμιου Οικονομικού Φόρουμ

Είναι εμφανές, σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, ότι οι Ελλάδα μεταξύ των ανταγωνιστών της, οι οποίοι είναι χώρες της Μεσογείου, βρίσκεται στην προτελευταία θέση πριν την Τουρκία, όσον αφορά την ΜΚΔ. Αυτό την καθιστά ένα οικονομικό προορισμό, ο οποίος προσελκύει χαμηλά και μεσαία εισοδήματα. Σύμφωνα με το παρακάτω διάγραμμα, φαίνεται η μείωση της ΜΚΔ, η οποία είναι αισθητή τα τελευταία χρόνια.

Διάγραμμα 4.3: ΜΚΔ Ελλάδας κατά τη διάρκεια 2000-2013



Πηγή: ΣΕΤΕ, επεξεργασία στοιχείων ΕΛ.ΣΤΑΤ και Τράπεζας της Ελλάδος

Όσον αφορά την κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας, αυτή φαίνεται από τον αριθμό των διανυκτερεύσεων που σημειώνονται στις διάφορες περιοχές της Ελλάδας, ώστε να φανεί που υπάρχει συγκέντρωση του τουρισμού. Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με τις διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά περιφέρεια.

Πίνακας 4.2: Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά περιφέρεια για το έτος 2013.

Περιφέρεια	Διανυκτερεύσεις	Ποσοστό
Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	1.695.632	2,4%
Κεντρική Μακεδονία	7.475.156	10,7%
Δυτική Μακεδονία	316.904	0,5%
Θεσσαλία	1.810.248	2,6%
Ήπειρος	848.809	1,2%
Ιόνια νησιά	7.723.344	11%
Δυτική Ελλάδα	1.457.381	2,1%
Στερεά Ελλάδα	1.180.995	1,7%
Πελοπόννησος	2.213.720	3,2%
Αττική	6.450.620	9,2%
Βόρειο Αιγαίο	1.492.523	2,1%
Νότιο Αιγαίο	17.319.632	24,7%
Κρήτη	20.104.053	28,7%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, τα μεγαλύτερα ποσοστά διανυκτερεύσεων στο σύνολο της χώρας κατέχουν οι περιφέρειες Κρήτης (28,7%), Νοτίου Αιγαίου (24,7%) και Ιονίων Νήσων (11%), δηλαδή τρεις νησιωτικές περιφέρειες. Επομένως, η τουριστική δραστηριότητα συγκεντρώνεται κυρίως στον νησιωτικό χώρο της Ελλάδας και σε προορισμούς που είναι ιδιαίτερα δημοφιλείς. Ωστόσο, λόγω αυτής της συγκέντρωσης στον νησιωτικό χώρο, ο τουρισμός στην Ελλάδα αποτελεί μία εποχική δραστηριότητα, καθώς σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) για την πληρότητα των κλινών το 2013, αυτή κυμαίνεται κατά τους θερινούς μήνες από 57,9% έως 70,2%, ενώ τους υπόλοιπους μήνες κυμαίνεται περίπου στο 16,5%. Επομένως, το προϊόν «ήλιος-θάλασσα» είναι αυτό που χαρακτηρίζει κυρίως τον Ελληνικό τουρισμό.

Συμπερασματικά, ο τουρισμός στην Ελλάδα είναι ένας αρκετά δυναμικός κλάδος, ο οποίος αποτελεί ένα μεγάλο μέρος του ΑΕΠ. Ωστόσο, χαρακτηρίζεται από μέτρια ποιότητα ξενοδοχειακών καταλυμάτων και κατατάσσεται ένας προορισμός χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων σε σχέση με τους ανταγωνιστικούς προορισμούς της Μεσογείου. Η τουριστική δραστηριότητα της χώρας συγκεντρώνεται στον νησιωτικό χώρο και χαρακτηρίζεται από έντονη εποχικότητα, καθιστώντας την Ελλάδα μία χώρα διακοπών κατά τους θερινούς μήνες με κυρίαρχο προϊόν το «ήλιος- θάλασσα».

4.1.3 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Στο υποκεφάλαιο αυτό καταγράφονται οι βασικότερες κατευθύνσεις και στόχοι πολιτικών και αναπτυξιακών προγραμμάτων για τον τουρισμό, οι οποίες αναφέρονται σε οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού, ώστε να είναι διακριτή η αναπτυξιακή πολιτική που προωθείται γύρω από την συγκεκριμένη μορφή χωρικής οργάνωσης.

Μελέτη «Greece 10 Years Ahead. Defining Greece's growth model and strategy» .

Η μελέτη «Greece 10 Years Ahead. Defining Greece's growth model and strategy» (McKinsey & Company, 2012) δεν αποτελεί επίσημο κείμενο πολιτικής όπως τα υπόλοιπα κείμενα που αναλύονται σε αυτήν την ενότητα. Η χρησιμότητα του, ωστόσο, αναδεικνύεται από το γεγονός ότι άρχισε να εκπονείται στην αρχή της τρέχουσας κρίσης και είχε ως στόχο την παρουσίαση μιας στρατηγικής, η οποία θα καθορίσει ένα νέο αναπτυξιακό μοντέλο για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας για τα επόμενα πέντε με δέκα χρόνια. Τα σημεία τα οποία θα παρουσιαστούν είναι και αυτά τα οποία σχετίζονται περισσότερο με το θέμα της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Ωστόσο, πρέπει να αναφερθεί ότι στο χρονικό διάστημα μεταξύ της έκδοσης της μελέτης και της συγγραφής της διπλωματικής έχουν ληφθεί αρκετά μέτρα όσον αφορά τη διευκόλυνση επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού, τα οποία κυμαίνονται στις προτάσεις της παρούσας μελέτης.

Σύμφωνα με την έκθεση McKinsey, ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους οικονομικούς κλάδους στους οποίους θα πρέπει να τεθούν οι νέες αναπτυξιακές βάσεις. Το προϊόν που προσφέρει η Ελλάδα, δηλαδή «ήλιος- θάλασσα», έχει μαζική απήχηση, αλλά χαρακτηρίζεται από μέτρια ποιότητα χωρίς να διαφοροποιείται από άλλους προορισμούς διακοπών, με αποτέλεσμα να κρίνεται αμφίβολη η βιωσιμότητα του καθώς δεν υπάρχουν ούτε οικονομίες κλίμακας, ούτε επαρκείς υποδομές υψηλής ποιότητας. Όσον αφορά την αξιοποίηση της γης, τη δημιουργία υποδομών και το επενδυτικό πλαίσιο, υπάρχουν πολλά εμπόδια που αποτρέπουν εκείνη τη μορφή ανάπτυξης που θα ικανοποιεί τις σύγχρονες δομές ζήτησης και τα νέα προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας (οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων⁹, παραθεριστικές κατοικίες κ.λπ.).

⁹ Στην αγγλική έκδοση της μελέτης αναφέρονται ως «integrated resorts».

Ακόμα, οι περίπλοκες διαδικασίες αδειοδότησης και το διαρκώς μεταβαλλόμενο φορολογικό πλαίσιο λειτουργούν αποθαρρυντικά για την προσέλκυση επενδύσεων.

Με βάση τα παραπάνω, οι πιθανές προτεραιότητες και δράσεις οι οποίες προτείνονται από την μελέτη για την περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού είναι:

- **Αναβάθμιση και επιλεκτική επέκταση του χαρτοφυλακίου προϊόντων.** Πιο συγκεκριμένα προτείνεται η αναβάθμιση του προϊόντος «ήλιος- θάλασσα» για την βελτίωση του μείγματος «τουρίστες μέσης εισοδηματικής τάξης προς τουρίστες εύπορης εισοδηματικής τάξης» σε ποσοστά 45/55 αντίστοιχα. Επίσης προτείνεται η ανάπτυξη επιλεκτικά σχεδιασμένων δικτύων οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων (ΟΥΤΔ) και τουριστικών κατοικιών (15-20 ΟΥΤΔ, περίπου 50 χιλιάδες τουριστικές κατοικίες).
- **Αναθεώρηση του χωροταξικού σχεδιασμού και άρση υπερβολικών περιορισμών.** Η δράση αυτή έχει ως στόχο τη διευκόλυνση της ανάπτυξης ποιοτικών υποδομών διαμονής, συμπεριλαμβανομένων ΟΥΤΔ και τουριστικών κατοικιών. Ακόμα έχει ως στόχο την παραγωγική αξιοποίηση αδρανών τουριστικών υποδομών.
- **Αξιοποίηση του πλαισίου ‘fast-track’** για την επιτάχυνση των επενδύσεων στον τουρισμό. Αυτή η δράση προτείνει την προσθήκη απλούστερων διαδικασιών αδειοδότησης και νομικής ομάδας για την προληπτική άρση νομικών εμποδίων.

Οι δράσεις αυτές για την ανάπτυξη του τουρισμού χαρακτηρίζονται ως υψηλής προτεραιότητας στη μελέτη. Εντάσσονται στις θεματικές ενότητες του «επανασχεδιασμού και επανεστίασης της εμπορικής στρατηγικής» και της «ανάπτυξης ποιοτικών υποδομών και επιτάχυνσης επενδύσεων».

Η μελέτη «Greece 10 Years Ahead. Defining Greece’s growth model and strategy» (McKinsey & Company, 2012) επισημαίνει τα βασικότερα προβλήματα όσον αφορά την ανάπτυξη ΟΥΤΔ και αυτά είναι αφενός η προϋπάρχουσα στρατηγική στον τομέα του τουρισμού και αφετέρου η έλλειψη των πλαισίων εκείνων που διευκολύνουν την υλοποίηση επενδύσεων. Μέσα στα επόμενα χρόνια που ακολούθησαν από το 2012, το έτος δηλαδή που συντάχθηκε η μελέτη, διαμορφώθηκε ένα πλαίσιο, το οποίο λαμβάνει υπόψη

τις προτεινόμενες δράσεις της έκθεσης και το οποίο θα παρουσιαστεί στο επόμενο υποκεφάλαιο.

Σχέδιο κατευθύνσεων εθνικής αναπτυξιακής στρατηγικής 2014-2020 στον τομέα του τουρισμού

Το σχέδιο κατευθύνσεων (Υπουργείο Τουρισμού, 2013) αποτελεί επίσημο έγγραφο του Υπουργείου Τουρισμού, ώστε να καθοριστεί η εθνική αναπτυξιακή στρατηγική στον τομέα του τουρισμού την νέα προγραμματική περίοδο 2014-2020. Περιέχει τους στρατηγικούς στόχους της νέας προγραμματικής περιόδου και βασικούς πυλώνες παρέμβασης, μέσω των οποίων εξειδικεύεται η στρατηγική ανάπτυξης για τον τουρισμό.

Στους βασικούς στόχους του σχεδίου κατευθύνσεων περιλαμβάνεται η αλλαγή του παραδοσιακού μοντέλου «ήλιος- θάλασσα» με παράλληλη διεύρυνση της τουριστικής περιόδου και αύξηση του ποσοστού των τουριστών υψηλού εισοδήματος. Σύμφωνα με τη στρατηγική το παραδοσιακό μοντέλο έχει ολοκληρώσει τον κύκλο του, παρουσιάζει ευρύτατη διάχυση και τροφοδοτείται σε διαρκώς αυξανόμενο ποσοστό από την εγχώρια ζήτηση.

Ακόμα βασικό στόχο της αναπτυξιακής στρατηγικής αποτελεί η διαμόρφωση φιλικού επενδυτικού περιβάλλοντος. Κρίνεται αναγκαία η αλλαγή πολιτικής όσον αφορά τις επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, ώστε να υπάρξει διαφοροποίηση από την μέχρι τώρα προώθηση παραδοσιακών τουριστικών επενδύσεων, οι οποίες γίνονται αποσπασματικά, είναι χαμηλής ποιότητας, συνεισφέρουν ελάχιστα στην ανταγωνιστικότητα και διεκπεραιώνονται με ελλειπείς θεσμοθετημένες διαδικασίες ελέγχου. Έτσι, επιδιώκεται η ανάδειξη και υποστήριξη σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών επενδύσεων, στην οποία πρόκειται να συμβάλει η χωροταξική πολιτική, η ενθάρρυνση της άρσης των εμποδίων για την ανάπτυξη νέων τουριστικών προϊόντων, όπως τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και οι οργανωμένοι τουριστικοί υποδοχείς, η απλοποίηση των διαδικασιών και του πλαισίου λειτουργίας και η κατάλληλη στρατηγική marketing.

Στον πυλώνα παρέμβασης «Δράσεις ενίσχυσης των επιχειρήσεων» περιλαμβάνεται η στοχευόμενη ενίσχυση τουριστικών επενδύσεων μέσω του Αναπτυξιακού Νόμου, οι οποίες θα έχουν στόχο την επέκταση, τη διεύρυνση και την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος. Κυρίως θα περιλαμβάνονται επενδυτικά σχέδια για την ανάπτυξη ειδικών

μορφών τουρισμού, αναβάθμισης υποδομών και παρεχόμενων υπηρεσιών μαρίνων και τουριστικών λιμένων, καθώς και επενδυτικά σχέδια για την αποκατάσταση και τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών κτισμάτων και χώρων. Ακόμα περιλαμβάνονται δράσεις ώστε να δημιουργηθεί ένα μόνιμο καθεστώς χρηματοδότησης, το οποίο θα υλοποιεί την πολιτική ενίσχυσης βραχυπρόθεσμων επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού για την επόμενη πενταετία και θα λειτουργεί συμπληρωματικά ως προς τον Αναπτυξιακό Νόμο, στηρίζοντας ειδικές επενδύσεις και προωθώντας την στοχευόμενη αναβάθμιση τουριστικών καταλυμάτων.

Ακόμα στο σχέδιο κατευθύνσεων περιλαμβάνεται ειδικό κεφάλαιο με στόχο την κατάθεση προτάσεων ως προς την ολοκληρωμένη προσέγγιση στη χωρική ανάπτυξη. Η ολοκληρωμένη χωρική προσέγγιση του τουρισμού γίνεται μέσω της απλής αναφοράς των Οργανωμένων Υποδοχέων Τουριστικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΤΔ), όπως αυτοί ορίζονται από τον νόμο 4179/2013, της βασικής κατηγοριοποίησης του εθνικού χώρου όπως αυτή πραγματοποιείται μέσω του Ειδικού Πλαισίου του τουρισμού και των ειδικών-εναλλακτικών μορφών τουρισμού, τα οποία μετονομάζει σε δίκτυα, όπως αναφέρονται στο Ειδικό Πλαίσιο. Ουσιαστικά η ολοκληρωμένη χωρική προσέγγιση είναι μία συνοπτική παρουσίαση των ειδικών εργαλείων χωρικής οργάνωσης του τουρισμού και του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον τουρισμό.

Επίσης, εργαλείο ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης αποτελούν οι ολοκληρωμένες εδαφικές επενδύσεις, οι οποίες αποτελούν εργαλείο ειδικά κατάλληλο για χωρικές παρεμβάσεις υποδομών και δράσεων¹⁰, όπως αναπλάσεις υποβαθμισμένων τουριστικών περιοχών και την κατασκευή έργων υποδομής για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των τουριστικών περιοχών. Ακόμα, μπορούν να σχεδιαστούν για την κατάλληλη τοπικά αναπτυξιακή ενσωμάτωση των ΟΥΤΔ και σε αυτές μπορούν να ενταχθούν περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού και πόλοι εντατικής ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού.

¹⁰ Αποτελεί τον Πυλώνα Παρέμβασης «Χωρικά ολοκληρωμένες παρεμβάσεις υποδομών και δράσεων» για την περίοδο 2014-2020.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τα βασικότερα σημεία του σχεδίου κατευθύνσεων γίνεται σαφές ότι οι βασικότεροι στόχοι για την νέα προγραμματική περίοδο αποτελούν η ανάγκη αλλαγής μοντέλου από το καθιερωμένο «ήλιος- θάλασσα», η διεύρυνση της τουριστικής περιόδου, η αύξηση του τουρισμού υψηλού εισοδήματος και η διαμόρφωση ενός φιλικού επενδυτικού περιβάλλοντος προκειμένου να προωθηθεί η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και ΟΥΤΔ. Στη κατεύθυνση της επέκτασης, διεύρυνσης και αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος κινούνται και οι δράσεις για την ενίσχυση των επιχειρήσεων μέσω του Αναπτυξιακού Νόμου. Ακόμα περιλαμβάνονται δράσεις ώστε μέσω μόνιμου καθεστώτος χρηματοδότησης να ενισχύονται βραχυπρόθεσμες επενδύσεις.

Η ολοκληρωμένη χωρική προσέγγιση του τουρισμού γίνεται μέσω της αναφοράς των ΟΥΤΔ και της βασικής κατηγοριοποίησης του εθνικού χώρου όπως αυτή γίνεται στο ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό, δηλαδή λαμβάνεται υπόψη ο χωροταξικός σχεδιασμός μέσω του προσδιορισμού ευρύτερων ζωνών άσκησης πολιτικής οι οποίες περιλαμβάνονται στο Ειδικό Πλαίσιο. Ακόμα εισάγεται το εργαλείο των ολοκληρωμένων εδαφικών επενδύσεων για χωρικές ολοκληρωμένες παρεμβάσεις υποδομών και δράσεων και για την τοπικά αναπτυξιακή ενσωμάτωση των ΟΥΤΔ.

Οι στόχοι και οι δράσεις που προβλέπονται στο σχέδιο κατευθύνσεων για την αναπτυξιακή στρατηγική της περιόδου 2014-2020 περιλαμβάνουν τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και τους ΟΥΤΔ, στο πλαίσιο της ανάδειξης και υποστήριξης συνθέτων και οργανωμένων τουριστικών επενδύσεων, οι οποίες θα διαφέρουν από τις μέχρι τώρα αποσπασματικές επενδύσεις στο τομέα του τουρισμού. Επίσης, για την τοπικά αναπτυξιακή ενσωμάτωση των ΟΥΤΔ μπορούν να συμβάλουν οι ολοκληρωμένες εδαφικές επενδύσεις, ένα εργαλείο για το οποίο δεν γίνεται κάποια ανάλυση στο σχέδιο κατευθύνσεων στο πως θα λειτουργεί, καθώς η αναφορά του είναι γενικόλογη στο πλαίσιο δράσεων για τις οποίες κρίνεται κατάλληλο. Επομένως, παρόλο που δίνεται η δυνατότητα να συμβάλλει στην τοπικά αναπτυξιακή ενσωμάτωση των ΟΥΤΔ δεν γίνεται σαφές με ποιο τρόπο θα επιτευχθεί αυτό, αφού δεν γίνεται κάποια παρουσίαση του συγκεκριμένου εργαλείου.

Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης-ΕΣΠΑ 2014-2020

Σύμφωνα με το Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ) 2014-2020 (Υπουργείο Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας, 2014), ο τουρισμός είναι ένας από τους κλάδους στους οποίους θα δοθεί προτεραιότητα, καθώς αναμένεται να έχει μία από τις μεγαλύτερες συμμετοχές στην οικονομική μεγέθυνση. Αποτελεί μία δραστηριότητα, η οποία μπορεί να συμβάλλει στο μέγιστο βαθμό στην αύξηση της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας που δημιουργείται στη χώρα με την βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του, μέσω της επέκτασης σε νέες αγορές και εμπλουτισμό του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, της ανάπτυξης ποιοτικών και προσβάσιμων υποδομών, της ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας με αξιοποίηση ΤΠΕ (Τεχνολογίες Πληροφορικής και Τεχνολογιών), της βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών, της αναβάθμισης των γνώσεων και ικανοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού και της επίλυσης των προβλημάτων κορεσμού της φέρουσας ικανότητας.

Ειδικότερα, οι σχετικές επιλογές αφορούν στον επαναπροσδιορισμό της εθνικής στρατηγικής μέσω της μετάβασης σε ένα σύνθετο μίγμα προϊόντος με υψηλή εγχώρια προστιθέμενη αξία, τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων με έμφαση στην ποιοτική αναβάθμιση και στην προώθηση ειδικών μορφών τουρισμού, την ανάπτυξη έργων υποδομής στρατηγικής σημασίας προκειμένου να λειτουργεί εύρυθμα και με ασφάλεια η τουριστική αγορά, την προώθηση μικρότερου μεγέθους επενδύσεων σε εξοπλισμούς και υποδομές προς όφελος των ΜΜΕ, την ανάπτυξη έμψυχου δυναμικού, την δημιουργία συνεργιών μεταξύ των τομέων του τουρισμού, πολιτισμού, περιβάλλοντος και της κατάρτιση/ εκπαίδευσης. Επιπλέον, προβλέπονται δράσεις επέκτασης της τουριστικής περιόδου, ανάπτυξης της γαλάζιας οικονομίας και προώθηση σε κύριες αγορές των νέων τύπων θεματικού τουρισμού.

Παρόλο που το ΕΣΠΑ 2014-2020 αναφέρει ότι ο τουρισμός είναι ένας κλάδος στον οποίο θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στη νέα προγραμματική περίοδο, η στρατηγική και οι σχετικές επιλογές δεν συνοδεύονται από ειδικότερες δράσεις στις οποίες να συγκροτείται η γενικότερη στρατηγική που παρουσιάζεται εντός του προγραμματικού κειμένου. Επομένως, δεν υπάρχουν επιμέρους στόχοι οι οποίοι να εξειδικεύουν την στρατηγική του τουρισμού για την νέα προγραμματική περίοδο, με αποτέλεσμα να μην είναι σαφές με ποια μέτρα και δράσεις θα υλοποιηθεί αυτή.

Ακόμα, ενώ σε κάποια σημεία υπάρχει σύγκλιση μεταξύ του ΕΣΠΑ και του σχεδίου κατευθύνσεων εθνικής αναπτυξιακής στρατηγικής 2014-2020 του υπουργείου τουρισμού, το οποίο αποτελεί προγενέστερο αναπτυξιακό κείμενο προκειμένου να ληφθεί υπόψη στην γενικότερη αναπτυξιακή στρατηγική της χώρας για την επόμενη προγραμματική περίοδο, υπάρχουν σημεία τα οποία δεν περιλαμβάνονται στο ΕΣΠΑ. Ένα τέτοιο σημείο αποτελεί η ανάγκη διαμόρφωσης ενός φιλικού επενδυτικού περιβάλλοντος και η αλλαγή πολιτικής όσον αφορά τις επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, ώστε να υπάρξει διαφοροποίηση από τις μέχρι τώρα παραδοσιακές επενδύσεις, οι οποίες χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα, χαμηλή ποιότητα, ελάχιστη συνεισφορά στην ανταγωνιστικότητα και ελλειπείς θεσμοθετημένες διαδικασίες ελέγχου. Στο πλαίσιο αυτό, δεν τίθεται ο στόχος της ανάδειξης και υποστήριξης σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών επενδύσεων, στον οποίο συμβάλει η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και ΟΥΤΔ, στόχος ο οποίος περιλαμβάνεται στην στρατηγική του σχεδίου κατευθύνσεων.

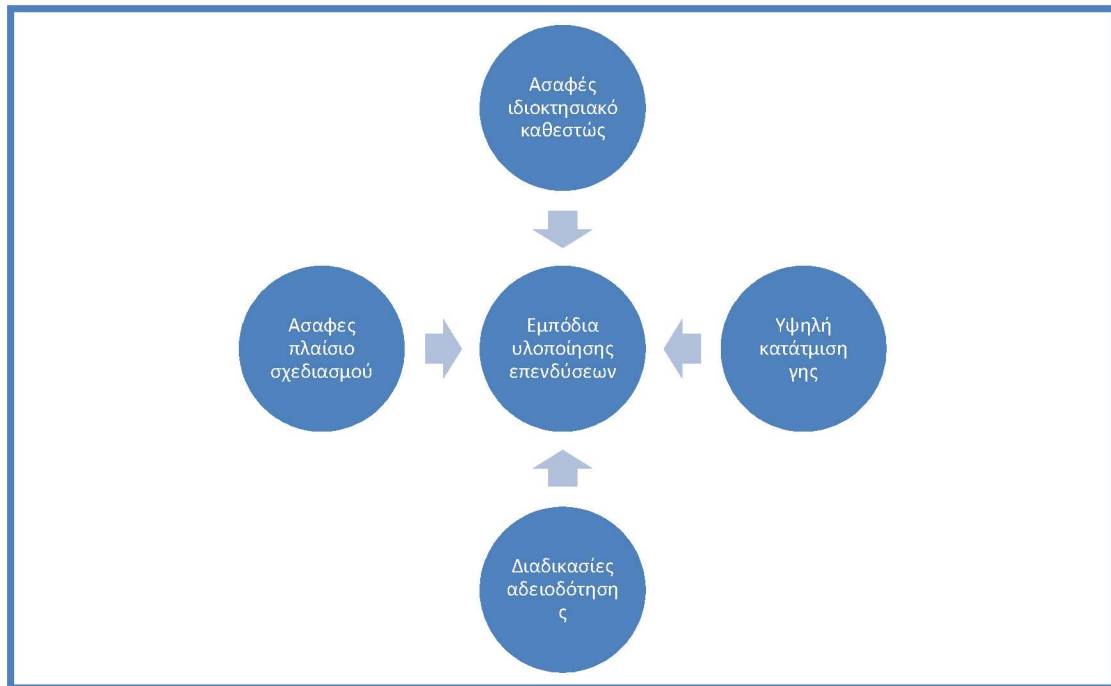
4.2 ΕΜΠΟΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΠΑΝΤΥΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Στα προγραμματικά κείμενα του προηγούμενου υποκεφαλαίου αναφέρθηκε η ανάγκη διαμόρφωσης ενός φιλικού επενδυτικού περιβάλλοντος και της άρσης των εμποδίων με στόχο την διευκόλυνση των επενδύσεων, αναφερόμενα κυρίως στις αδειοδοτικές διαδικασίες και στο σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού. Κρίνεται, επομένως, αναγκαία μια συνοπτική παρουσίαση των παραγόντων που δυσχεραίνουν την υλοποίηση επενδύσεων και οι οποίοι έχουν σχέση με την γη και τον σχεδιασμό. Επιπλέον, θα παρουσιαστεί συνοπτικά το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, στο οποίο εντάσσονται και οι πρόσφατοι νόμοι για την διευκόλυνση της επιχειρηματικότητας.

4.2.1 ΕΜΠΟΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΓΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Στη διαδικασία υλοποίησης επενδύσεων στην Ελλάδα εμπλέκονται αρκετοί παράγοντες οι οποίοι λειτουργούν αποτρεπτικά προς αυτή, κάποιοι από τους οποίους είναι αχωρικοί ενώ κάποιοι είναι χωρικοί. Σε πρόσφατη έρευνα της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (ΕΤΕ) (National Bank of Greece, 2014), επισημαίνονται οι κύριοι χωρικοί παράγοντες που δυσχεραίνουν την υλοποίηση επενδύσεων στην Ελλάδα, εξειδικεύοντας την ανάλυση με την επίδρασή τους στο τομέα του τουρισμού. Σύμφωνα με την μελέτη, αν δεν υπήρχαν εμπόδια πραγματοποίησης επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού, τότε τα έσοδα από επενδύσεις τουρισμού θα ανέρχονταν στα 7,8 δις. Ευρώ και τα έσοδα από τον τουρισμό στα 16,3 δις. Ευρώ. Τα κυριότερα προβλήματα, τα οποία αναφέρει η μελέτη, είναι το ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς, η υψηλή κατάτμηση της γης και το ασαφές πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού. Ωστόσο, καθοριστικό παράγοντα στη βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος διαδραματίζουν, σύμφωνα με μελέτη του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2013), και οι αδειοδοτικές διαδικασίες έργων και δραστηριοτήτων.

Σχήμα 4.1: Αποτρεπτικοί παράγοντες υλοποίησης επενδύσεων στην Ελλάδα.



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Ο έγγειος παράγοντας καθορίζει την οργάνωση του χώρου με διάφορους τρόπους. Η γη, σε τοπικό επίπεδο, αποτελεί το φυσικό υπόβαθρο της διαδικασίας χωροθέτησης και συμμετέχει σε αυτή ως συγκεκριμένο τμήμα του εδάφους, το οποίο τοποθετείται στον φυσικό χώρο με απόλυτες συντεταγμένες και προσδιορίζεται από συγκεκριμένες ιδιοκτησιακές σχέσεις (ιδιοκτήτης, ιδιοκτησιακά δικαιώματα). Το ιδιοκτησιακό καθεστώς, από αυτή την άποψη, αποτελεί μία παράμετρο που προσδιορίζει τη γη και αποτελεί πρωταρχικό αντικείμενο της πολιτικής γης (Οικονόμου, 2012).

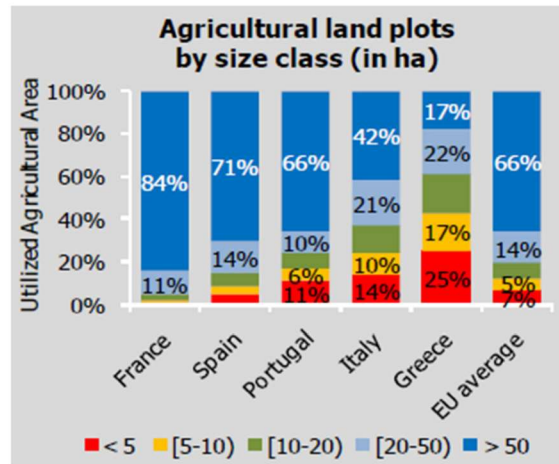
Το ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς στην Ελλάδα δυσχεραίνει τις προσπάθειες των επενδυτών να αγοράσουν γη. Το σημερινό σύστημα κτηματολογίου παρέχει μόνο την απόδειξη ότι συνέβη μία συναλλαγή, η οποία δεν αποδεικνύει τα νομικά δικαιώματα των εμπλεκόμενων μερών. Στην περίπτωση αυτή, η κύρια δυσκολία στη δημιουργία ενός ακινήτου είναι η επίλυση των διαφορών ιδιοκτησίας, που στην περίπτωση της Ελλάδας είναι μεταξύ του κράτους και των ιδιωτών. Η μισή περίπου έκταση της Ελλάδας υποστηρίζεται ότι ανήκει σε ιδιώτες, από την οποία μόνο το 60% μπορεί να πιστοποιηθεί. Το υπόλοιπο 40% αποτελείται κυρίως από χορτολιβαδικές εκτάσεις, οι οποίες ανήκουν σε

ιδιώτες που τις εκμεταλλεύονται περισσότερο από 20 χρόνια και μπορούν βάσει νόμου να αποκτήσουν νόμιμο δικαίωμα κυριότητας. Η κατάσταση γίνεται ακόμα πιο πολύπλοκη, καθώς το κράτος βάσει αεροφωτογραφιών του έτους 1945 υποστηρίζει ότι το 60% της Ελληνικής γης ανήκει σε αυτό ως δασικές εκτάσεις. Η χαρτογράφηση και καταγραφή των δασικών εκτάσεων παραμένει ακόμα σε εκκρεμότητα, καθώς για την πρώτη μικρή έκταση (4.000 τ.χλμ) που επιχειρήθηκε καταγραφή το 1976 έγιναν 20.000 προσφυγές στη δικαιοσύνη, με αποτέλεσμα την πρόωπη εγκατάλειψη της διαδικασίας (National Bank of Greece, 2014). Γίνεται λοιπόν σαφές, ότι υπάρχουν εκτάσεις τις οποίες διεκδικούν ιδιώτες μεταξύ τους, καθώς και εκτάσεις στις οποίες εμπλέκονται ιδιώτες και το κράτος. Η ασάφεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος θα συνεχίζεται όσο το σημερινό σύστημα κτηματολογίου δεν αποδεικνύει τα νομικά δικαιώματα των εμπλεκομένων και όσο δεν είναι ξεκάθαρη η καταγραφή των δασικών εκτάσεων που ανήκουν στο κράτος.

Ένας, ακόμα, αποτρεπτικός παράγοντας στη υλοποίηση επενδύσεων στην Ελλάδα είναι η υψηλή κατάτμηση της γης, που είναι κυρίως αποτέλεσμα της αγροτικής μεταρρύθμισης του 1917-1923, ώστε να οδηγήσει σε κατανομή μικρών οικοπέδων. Το πρόβλημα εντάθηκε κατά τη διάρκεια των επόμενων χρόνων, καθώς το κληρονομικό δίκαιο επιτρέπει την κατάτμηση των οικοπέδων και τη μεταβίβαση της κυριότητας στους κληρονόμους ως πολλαπλές ξεχωριστές ιδιοκτησίες. Ενδεικτικά, εκτάσεις μεγαλύτερες των 50 εκταρίων αποτελούν μόλις το 17% της αγροτικής γης στην Ελλάδα, συγκρινόμενο με το αντίστοιχο ποσοστό του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης το οποίο ανέρχεται στο 66%, όπως φαίνεται στο παρακάτω σχήμα. Η υψηλή κατάτμηση της γης αυξάνει τον αριθμό των απαιτούμενων συναλλαγών¹¹ που χρειάζονται ώστε να δημιουργηθεί ένα ικανό μέγεθος έκτασης για επενδύσεις, κάνοντας έτσι την διαδικασία πιο πολύπλοκη και χρονοβόρα (National Bank of Greece, 2014).

¹¹ Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης στη Μεσσηνία, το συγκρότημα Costa Navarino, όπου προκειμένου να συγκεντρωθεί η απαιτούμενη γη για την υλοποίηση της επένδυσης χρειάστηκαν να αποκτηθούν περισσότερο από 1.300 κτήματα γης (National Bank of Greece, 2014).

Διάγραμμα 4.4: Αγροτικές εκτάσεις ανά μέγεθος (σε εκτάρια)



Πηγή: National Bank of Greece (2014), Eurostat (δεδομένα 2010).

Μία άλλη παράμετρος που διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην υλοποίηση επενδύσεων είναι το σύστημα του χωροταξικού σχεδιασμού. Για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας έχει σημασία ο σχεδιασμός να παρέχει ένα σαφές θεσμικό πλαίσιο ώστε να υπάρχει ασφάλεια στην υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014). Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από πολυνομία και πολυπλοκότητα (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014· National Bank of Greece, 2014), καθώς υπάρχουν πάνω από 25.000 σελίδες νομοθεσίας που αφορούν τον χωρικό σχεδιασμό (National Bank of Greece, 2014) και έντεκα διαφορετικά σχέδια με τα οποία μπορούν να σχεδιαστούν χρήσεις γης στην ύπαιθρο (Οικονόμου, 2010). Η ύπαρξη πολλών και επικαλυπτόμενων επιπέδων και εργαλείων σχεδιασμού¹² προκαλούν χωρική υπερρύθμιση (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014), γεγονός το οποίο κάνει το σύστημα σχεδιασμού χαοτικό (National Bank of Greece, 2014). Οι διαδικασίες με τις οποίες καταρτίζεται και εγκρίνεται ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός είναι χρονοβόρες (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014· National Bank of Greece, 2014), με αποτέλεσμα να υπάρχει καθυστέρηση στη ρύθμιση του χώρου, γεγονός το οποίο λειτουργεί εις βάρος της επιχειρηματικότητας.

¹² Πρέπει να τονιστεί ότι ένα μεγάλο ποσοστό αυτών των σχεδίων και προγραμμάτων που προβλέπονται στις διατάξεις της νομοθεσίας δεν εκπονούνται και πως ο βαθμός εφαρμογής των εκπονούμενων είναι συχνά χαμηλός. Επομένως, η ολοκλήρωση του συστήματος σχεδιασμού είναι περιορισμένη (Οικονόμου, 2009).

Ακόμα, σε αρκετές περιπτώσεις υπάρχει έλλειψη συντονισμού των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων με την οικονομική και κοινωνική πραγματικότητα. Σε αυτό συντελεί η αδυναμία της έγκαιρης προσαρμογής τους στην οικονομική και κοινωνική δυναμική αλλά και η έλλειψη συντονισμού με την αναπτυξιακή πολιτική¹³ της χώρας (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014). Επιπρόσθετα, η έλλειψη έγκυρων και αξιόπιστων βάσεων δεδομένων (αναφορικά με τον καθορισμό αιγιαλού-παραλίας, δασικών εκτάσεων κ.λπ), οι οποίες είναι απαραίτητες για τον σχεδιασμό, επιβαρύνει τον χρόνο ολοκλήρωσης των χωροταξικών σχεδίων (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014· National Bank of Greece, 2014).

Ένας επιπλέον παράγοντας που δεν ενθαρρύνει την ανάπτυξη των παραγωγικών δραστηριοτήτων είναι οι αδειοδοτικές διαδικασίες. Κύριο πλήγμα της έλλειψης ενός αποτελεσματικού αδειοδοτικού συστήματος είναι οι χρονικές καθυστερήσεις αλλά και το κόστος το οποίο επιφέρει μία αδειοδότηση. Σημαντική καθυστέρηση παρατηρείται στην έκδοση και τροποποίηση Αποφάσεων Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ), καθώς ο μέσος χρόνος καθυστέρησης έκδοσης ΑΕΠΟ (δηλαδή η υπέρβαση των θεσμοθετημένων προθεσμιών) είναι πολλαπλάσιος της θεσμοθετημένης προθεσμίας. Χαρακτηριστικό είναι ότι ο μέσος χρόνος καθυστέρησης έκδοσης ΑΕΠΟ για κατηγορία έργου Α1 μπορεί να φτάσει σχεδόν τα δύο χρόνια, ενώ για κατηγορία Α2 τον έναν χρόνο. Ωστόσο, θετικές αποτιμώνται οι αλλαγές που έχουν θεσμοθετηθεί τα τελευταία χρόνια με τους νόμους 4014/2011 και 3982/2011 (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2013).

¹³ Παρόλο που η σύνδεση χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού έχει οριοθετηθεί με επάρκεια, δεν εξασφαλίζεται ικανοποιητική σχέση με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό (Οικονόμου, 2009). Αυτό το έλλειμμα συντονισμού, το οποίο υπήρχε στο προηγούμενο σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού με τις διατυπώσεις του ν.2742/99, αποτέλεσμά του οποίου είναι η έλλειψη συντονισμού μεταξύ αναπτυξιακού και χωροταξικού προγραμματισμού, εξακολουθεί να υπάρχει και σήμερα, καθώς στις διατάξεις του 4269/2014 αναφέρεται ότι κατά την εκπόνηση των Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων «λαμβάνονται υπόψη» το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων και άλλα αναπτυξιακά προγράμματα, διατύπωση η οποία είναι ασαφής.

4.2.2 ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Δεδομένου ότι οι ΟΥΤΔ αποτελούν στην ουσία επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, κρίνεται απαραίτητη η παρουσίαση μιας γενικής εικόνας του θεσμικού πλαισίου που τους διέπει. Η προώθηση της οργανωμένης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων είναι μία ενέργεια η οποία έχει ξεκινήσει από την δεκαετία του '90, με την θεσμοθέτηση διάφορων νόμων, οι οποίοι εισήγαγαν εργαλεία είτε για την οργανωμένη χωροθέτηση δραστηριοτήτων με αποκλειστική την χρήση του τουρισμού, είτε για την οργανωμένη χωροθέτηση δραστηριοτήτων γενικώς, συμπεριλαμβανομένης και της χρήσης του τουρισμού. Παρακάτω παρουσιάζεται σε πίνακα η νομοθεσία, με χρονολογική σειρά, που εισάγει τα συγκεκριμένα εργαλεία.

Πίνακας 4.3: Θεσμικό πλαίσιο της οργανωμένης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων

ΝΟΜΟΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΕΡΓΑΛΕΙΟ
N. 2508/1997	Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις.	Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ)
N. 2545/1997	Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις.	Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ)
N. 2742/1999	Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.	Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)
N. 3894/2010	Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων.	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)
N. 3986/2011	Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015.	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)

N. 4002/2011	Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου-Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και την δημοσιονομική εξυγίανση-Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.	Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (ΣΤΚ)
-----------------	--	-------------------------------------

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Με βάση τον παραπάνω πίνακα, στον οποίο φαίνεται η νομοθεσία με την οποία εισήχθηκε το κάθε εργαλείο, ανεξαρτήτως των τροποποιήσεων που υφίστανται, γίνεται εμφανής η ύπαρξη δύο περιόδων, στις οποίες θεσμοθετήθηκαν αυτά τα εργαλεία, καθώς και η διαφορετική «γραμμή» και «φιλοσοφία» που τα διέπει. Η πρώτη περίοδος που διακρίνεται είναι στα τέλη της δεκαετίας του '90 και η δεύτερη περίοδος ξεκινά το 2010. Στην πρώτη περίοδο, τα εργαλεία των ΠΕΡΠΟ και ΠΟΑΠΑ ανήκουν στην «γραμμή» της χωροταξίας, καθώς αποτελούν μέρος της νομοθεσίας που συγκαταλέγεται στην χωροταξία, ενώ το εργαλείο των ΠΟΤΑ ανήκει στη «γραμμή» της πολιτικής του τουρισμού.

Στη δεύτερη περίοδο, η οποία εντάσσεται στην αρχή της οικονομικής κρίσης που επηρεάζει την Ελλάδα, εισάγονται τα εργαλεία των ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ και των ΣΤΚ. Το εργαλείο των ΕΣΧΑΣΕ, αφορά στρατηγικές επενδύσεις και εντάσσεται με τον νόμο 3894/2010, τον λεγόμενο fast track, με στόχο την επιτάχυνση της υλοποίησης επενδύσεων και ανήκει στη «γραμμή» της αναπτυξιακής πολιτικής. Τα ΕΣΧΑΔΑ, αφορούν την αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων του κράτους και εισάγονται με τον νόμο 3986/2011, ο οποίος αφορά μέτρα για την εφαρμογή του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής και συγκαταλέγεται στους νόμους που εισάγονται από το Υπουργείο Οικονομικών. Τα ΣΤΚ, αφορούν την ανέργση ξενοδοχείων σε συνδυασμό με τουριστικές κατοικίες και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, εισάγονται με τον νόμο 4002/2011, ο οποίος αφορά την προώθηση τουριστικών επενδύσεων και αποτελούν κομμάτι της νομοθεσίας του Υπουργείου Τουρισμού.

Είναι εμφανής η ύπαρξη διαφορετικών «γραμμών» όσον αφορά την οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων, η οποία, όπως φαίνεται και από την χρονολογική σειρά με την οποία εισήχθησαν, αντικατοπτρίζει την διαφορετική φιλοσοφία

που διέπει αυτά τα εργαλεία, καθώς και τον καθοριστικό ρόλο που διαδραματίζει η υπάρχουσα οικονομική συγκυρία. Η φιλοσοφία αυτή, η οποία περιλαμβάνει την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και την προώθηση και απλούστευση των επενδύσεων, αναδεικνύει την ανάγκη για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, η οποία προωθείται στο πλαίσιο της εξόδου από την οικονομική κρίση.

Ακόμα, φαίνεται ο συντελεστικός ρόλος των κατευθύνσεων των προγραμματικών κειμένων¹⁴, καθώς οι κατευθύνσεις τους για αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, ένταξη των τουριστικών επενδύσεων στο πλαίσιο fast track και άρση των υπερβολικών περιορισμών, αποτελούν τους κύριους στόχους της πρόσφατης νομοθεσίας με την οποία εισάγονται τα νέα εργαλεία οργανωμένης χωροθέτησης. Επίσης, με τα νέα εργαλεία οργανωμένης χωροθέτησης αντιμετωπίζονται σε ένα βαθμό κάποιοι από τους αποτρεπτικούς παράγοντες υλοποίησης επενδύσεων που αναφέρθηκαν στο προηγούμενο υποκεφάλαιο¹⁵, καθώς επιταχύνεται η αδειοδοτική διαδικασία τόσο των ΕΣΧΑΔΑ (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014), όσο των ΕΣΧΑΣΕ (Invest in Greece Agency, 2013) και των ΣΤΚ (Καθημερινή, 2014) και το πολεοδομικό πλαίσιο γίνεται πιο ευέλικτο για τα ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ¹⁶ (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών, 2014), καθώς παρέχεται η δυνατότητα αλλαγών με στόχο την βελτιστοποίηση της επένδυσης.

¹⁴ Παρουσιάζονται στο υποκεφάλαιο 4.1.3.

¹⁵ Παρουσιάζονται στο υποκεφάλαιο 4.2.1.

¹⁶ Η μελέτη του ΣΕΒ αναφέρεται μόνο στα ΕΣΧΑΔΑ αλλά οι διατάξεις τους ισχύουν αναλόγως και για τα ΕΣΧΑΣΕ.

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

5.1 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΠΧΣΑΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΟ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΠΠΧΣΑΑ

5.1.1 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΠΧΣΑΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Το ΕΠΧΣΑΑ του τουρισμού αποτελεί βασικό κείμενο κατευθυντήριων γραμμών, το οποίο εξειδικεύει τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης στον κλάδο του τουρισμού. Στο παρόν υποκεφάλαιο παρουσιάζονται οι βασικότερες κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑ του τουρισμού, οι οποίες σχετίζονται με την προώθηση ΟΥΤΔ και ΣΤΚ, προκειμένου να φανεί ο συντελεστικός του ρόλος στην χωρική οργάνωση του τουρισμού μέσω τέτοιων μηχανισμών.

Ένας από του βασικούς σκοπούς του Ειδικού Πλαισίου αποτελεί η προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων, οι οποίες είναι σημαντικές για την εθνική οικονομία, μέσω ενός σταθερού υπερκείμενου πλαισίου σχεδιασμού για την χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό.

Στόχοι του Ειδικού Πλαισίου είναι:

- Η μετάβαση από ένα μαζικό, αδιαφοροποίητο και μονοθεματικό τουρισμό σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, ο οποίος θα είναι οικονομικά αποδοτικότερος και θα απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, το οποίο δεν θα αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο «ήλιος-θάλασσα».
- Η άμβλυνση της εποχικότητας του τουρισμού και η αύξηση της μέσης κατά κεφαλή δαπάνης, μέσω της προώθησης τουριστικών καταλυμάτων υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και υποδομών, της διεύθυνσης διεθνών αλυσίδων επώνυμων ξενοδοχείων και της προώθησης σύγχρονων τουριστικών προϊόντων, όπως τα

σύνθετα τουριστικά καταλύματα και οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων¹⁷.

- Ο περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών μέσω της θεσμοθέτησης ζωνών «τουρισμού-αναψυχής» και οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων.

Το Ειδικό Πλαίσιο, προκειμένου να εξειδικεύσει τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης του τουρισμού δίνει ορισμένους ορισμούς. Μέσα σε αυτούς τους ορισμούς περιέχονται διάφορες εξειδικεύσεις των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων (ΟΥΤΔ) και των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (ΣΤΚ). Βάσει του ειδικού:

- Οι ΟΥΤΔ είναι η περιοχή, η οποία αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, έτσι ώστε να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού δραστηριοτήτων, όπως ειδικότερα ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175 Α').
- Ο ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης είναι ο υποδοχέας με ανώτατο μικτό συντελεστή δόμησης 0,05 που συνδέεται λειτουργικά με εγκαταστάσεις και υποδομές ανάδειξης και αξιοποίησης περιβαλλοντικών, γεωλογικών, γεωμορφολογικών, αρχιτεκτονικών, ιστορικών, θρησκευτικών ή πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής, οι οποίες είτε βρίσκονται στο γήπεδο εκμετάλλευσης είτε εντός της οικείας δημοτικής ενότητας.
- Ο ΟΥΤΔ πρότυπου χαρακτήρα συνδέεται υποχρεωτικά με τη δημιουργία και προβολή πρότυπων εγκαταστάσεων και δράσεων οικολογικού και πολιτισμικού χαρακτήρα με ενσωμάτωση καινοτόμων τεχνολογιών. Ο ανώτατος μικτός συντελεστής δόμησης είναι 0,05 έως τα 2.000 στρέμματα, 0,03 από 2.000 έως 4.000 στρέμματα και 0,01 για την υπόλοιπη έκταση.

¹⁷ Οι ΟΥΤΔ αποτελούν μορφή χωρικής οργάνωσης και όχι καθ' αυτό τουριστικό προϊόν. Το γεγονός ότι οι ΟΥΤΔ επιτρέπουν τον συνδυασμό τουριστικών καταλυμάτων, με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και τουριστικές κατοικίες δεν τους καθιστά τουριστικό προϊόν, καθώς ο ίδιος συνδυασμός εγκαταστάσεων μπορεί να αναπτυχθεί και με άλλη μορφή χωρικής οργάνωσης όπως η εκτός σχεδίου δόμηση.

- Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) είναι το ξενοδοχειακό κατάλυμα της περίπτωσης δδ της παραγράφου 2, του άρθρου 1 του ν. 4276/2014.
- ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης είναι το ΣΤΚ της περίπτωσης δδ της παραγράφου 2, του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης 0,05 που συνδέεται λειτουργικά με εγκαταστάσεις και υποδομές ανάδειξης και αξιοποίησης περιβαλλοντικών, γεωλογικών, γεωμορφολογικών, αρχιτεκτονικών, ιστορικών, θρησκευτικών ή πολιτιστικών στοιχείων της περιοχής, οι οποίες είτε βρίσκονται στο γήπεδο εκμετάλλευσης είτε εντός της οικείας δημοτικής ενότητας.

Το Ειδικό του Τουρισμού κατατάσσει τον εθνικό χώρο στις εξής κατηγορίες:

- Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές (Α1)
- Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (Α2)
- Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών-εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Β1)
- Πόλοι εντατικής ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού (Β2)
- Μητροπολιτικές περιοχές (Γ)
- Νησιά (Δ1)
- Παράκτιος Χώρος (Δ2)
- Ορεινές περιοχές (Ε)
- Πεδινές και ημιορεινές περιοχές (ΣΤ)
- Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών (Ζ)
- Προστατευόμενοι και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί (Η)
- Αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι (Θ)

Βάσει αυτής της κατηγοριοποίησης του εθνικού χώρου καθορίζονται οι κατευθύνσεις, ενέργειες και δράσεις που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με την ανάπτυξη του τουρισμού. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης, του άρθρου 5 του Ειδικού Πλαισίου, οι οποίες σχετίζονται με την προώθηση των ΟΥΤΔ, των ΣΤΚ καθώς και με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που θέτει για τις εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών περιοχές.

Πίνακας 5.1: Κατευθύνσεις Ειδικού Πλαισίου ανά κατηγορία εθνικού χώρου.

	ΟΥΤΔ	ΣΤΚ	Εκτός σχεδίου
Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές (Α1)	Δημιουργία ΟΥΤΔ έναντι της σημειακής χωροθέτησης.	Αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε ΣΤΚ. Δημιουργία ΣΤΚ έναντι της σημειακής χωροθέτησης.	Για τη σημειακή χωροθέτηση ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου 20 στρέμματα, μέγιστη πυκνότητα 8 και 9 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5 και 4 αστερών.
Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (Α2)	Δημιουργία ΟΥΤΔ.	Αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε ΣΤΚ. Δημιουργία ΣΤΚ.	Για ξενοδοχεία 3, 4 και 5 αστερών: Ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου 10 στρέμματα, μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστερών αντίστοιχα.
Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού (Β1)	Δημιουργία ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής χωροθέτησης.	Αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης. Δημιουργία ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής χωροθέτησης.	Για ξενοδοχεία 3, 4 και 5 αστερών: Ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου 15 στρέμματα, μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστερών αντίστοιχα.
Μητροπολιτικές περιοχές (Γ)	Δημιουργία ΟΥΤΔ έναντι της σημειακής χωροθέτησης.	Δημιουργία ΣΤΚ έναντι της σημειακής χωροθέτησης.	
Νησιά (Δ1), Ομάδα 1 (για τα νησιά που εντάσσονται στις κατηγορίες Α και Β)	Αν εντάσσονται στις κατηγορίες Α και Β, ισχύουν οι σχετικές κατευθύνσεις. Δημιουργία ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής χωροθέτησης. Για Ρόδο και Κέρκυρα επιτρέπονται οι ανώτατοι σ.δ της εκάστοτε νομοθεσίας ΟΥΤΔ.	Αν εντάσσονται στις κατηγορίες Α και Β, ισχύουν οι σχετικές κατευθύνσεις. Δημιουργία ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής χωροθέτησης. Για Ρόδο και Κέρκυρα επιτρέπονται οι ανώτατοι σ.δ της εκάστοτε νομοθεσίας ΣΤΚ.	
Νησιά (Δ1), Ομάδα 2	Δημιουργία ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής	Δημιουργία ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής	Για ξενοδοχεία 3, 4 και 5 αστερών: Ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου 15

	ΟΥΤΔ	ΣΤΚ	Εκτός σχεδίου
	χωροθέτησης	χωροθέτησης	στρέμματα, μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστερών αντίστοιχα.
Νησιά (Δ1), Ομάδα 3- δεύτερη υπο- ενότητα	Δημιουργία αποκλειστικά ΟΥΤΔ πρότυπου χαρακτήρα αρκεί η έκταση του νησιού να είναι μεγαλύτερη των 300 στρεμμάτων, ελάχιστη απόσταση 10 ναυτικών μιλίων από παράκτιες περιοχές του ηπειρωτικού χώρου ή από νησιά με ακτοπλοϊκή σύνδεση, απόσταση μεγαλύτερη των 10 ναυτικών μιλίων από τα θαλάσσια σύνορα της χώρας, συμβατότητα με υφιστάμενα ειδικά καθεστώτα.	Δημιουργία αποκλειστικά ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης αρκεί η έκταση του νησιού να είναι μεγαλύτερη των 300 στρεμμάτων, ελάχιστη απόσταση 10 ναυτικών μιλίων από παράκτιες περιοχές του ηπειρωτικού χώρου ή από νησιά με ακτοπλοϊκή σύνδεση, απόσταση μεγαλύτερη των 10 ναυτικών μιλίων από τα θαλάσσια σύνορα της χώρας, συμβατότητα με υφιστάμενα ειδικά καθεστώτα.	
Παράκτιος χώρος (Δ2)	Ότι ισχύει στις περιοχές Α, Β, Γ	Ότι ισχύει στις περιοχές Α, Β, Γ	Ότι ισχύει στις περιοχές Α, Β, Γ
Ορεινές περιοχές (Ε)	Δημιουργία ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης.	Δημιουργία ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης.	
Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών (Ζ)	Οι περιοχές αυτές διέπονται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους. Ο σ.δ εντός των τμημάτων που εμπίπτουν σε προστατευόμενες περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,05.	Οι περιοχές αυτές διέπονται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους. Ο σ.δ εντός των τμημάτων που εμπίπτουν σε προστατευόμενες περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,05.	Δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων με τους όρους και περιορισμούς του ν. 3937/2011.
Πεδινές και ημιορεινές	Αν εμπίπτουν στις περιοχές Α και Β ακολουθούν τις σχετικές	Αν εμπίπτουν στις περιοχές Α και Β ακολουθούν τις σχετικές	Αν εμπίπτουν στις περιοχές Α και Β ακολουθούν τις σχετικές κατευθύνσεις.

	ΟΥΤΔ	ΣΤΚ	Εκτός σχεδίου
περιοχές (ΣΤ)	κατευθύνσεις. Σε κάθε περίπτωση δεν αποκλείεται η χωροθέτηση ΟΥΤΔ.	κατευθύνσεις. Σε κάθε περίπτωση δεν αποκλείεται η χωροθέτηση ΣΤΚ.	
Προστατευόμενοι και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί (Η).		Είναι δυνατή η ανάπτυξη ΣΤΚ αν αξιοποιηθεί και αναδειχθεί το υπάρχον κτιριακό δυναμικό.	

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ειδικού Πλαισίου, είναι δυνατή η χωροθέτηση ΣΤΚ σε δάση και δασικές εκτάσεις, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του ν. 998/1979, όπως εκάστοτε ισχύει.

Βάσει του σκοπού, των στόχων και της εξειδίκευσης των κατευθύνσεων της χωρικής οργάνωσης ανά κατηγορία χώρου προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Το Ειδικό Πλαίσιο του Τουρισμού κινείται στις κατευθύνσεις των αναπτυξιακών προγραμμάτων που αναλύθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, δηλαδή στοχεύει στην προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων, στην προώθηση ενός πολυθεματικού τουρισμού οικονομικά αποδοτικότερου, σε ένα κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις από το καθιερωμένο πρότυπο «ήλιος-θάλασσα». Ακόμα στοχεύει στην άμβλυνση της εποχικότητας μέσω νέων τουριστικών προϊόντων και στον περιορισμό της διάσπαρτης δόμησης μέσω ΟΥΤΔ. Αυτοί οι στόχοι, εξειδικεύονται χωρικά, με την προώθηση των ΟΥΤΔ, των ΣΤΚ και καθιστώντας της εκτός σχεδίου δόμηση λιγότερο ελκυστική μέσω αυστηρότερων όρων και περιορισμών δόμησης, όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα.
- Προκειμένου η οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων και η προώθηση σύνθετων τουριστικών προϊόντων να συνάδει με τα περιθώρια ανάπτυξης μιας περιοχής, το Ειδικό Πλαίσιο ουσιαστικά δημιουργεί υποκατηγορίες των ΟΥΤΔ και των ΣΤΚ με διαφορετικούς συντελεστές δόμησης, ώστε να ρυθμίσει την ένταση των τουριστικών δραστηριοτήτων που πρόκειται να αναπτυχθούν με τους παραπάνω μηχανισμούς στις διάφορες κατηγορίες του εθνικού χώρου.
- Οι ΟΥΤΔ και τα ΣΤΚ, ανεξαρτήτως διάκρισης, επιτρέπονται σε όλο τον εθνικό χώρο με διαφορετικούς όρους δόμησης, ανάλογα τον κορεσμό που υφίσταται η περιοχή και τα περιθώρια τουριστικής ανάπτυξης που διαθέτει. Μέσω λοιπόν οριζόντιων κατευθύνσεων, γίνεται σαφές που επιτρέπεται η ανάπτυξη ΟΥΤΔ και ΣΤΚ και με τι όρους για το σύνολο του εθνικού χώρου. Οι μοναδικές περιοχές στις οποίες δεν επιτρέπεται η ανάπτυξη ΟΥΤΔ και ΣΤΚ είναι οι βραχονησίδες, τα νησιά με έκταση λιγότερη των 300 στρεμμάτων και τα νησιά που απέχουν λιγότερο από 10 ναυτικά μίλια από τα θαλάσσια σύνορα της χώρας.

- Στις περιοχές που υπάρχει σημαντική τουριστική δραστηριότητα ή υπάρχει περιθώριο περαιτέρω ανάπτυξης (Α1, Α2, Β1), προκειμένου να περιοριστεί η εκτός σχεδίου δόμηση και να ενισχυθεί η οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων, το Ειδικό Πλαίσιο αυξάνει το απαιτούμενο μέγεθος έκτασης για την δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων στην εκτός σχεδίου περιοχή, ώστε να είναι λιγότερο ελκυστική. Επομένως, ταυτόχρονα με τις κατευθύνσεις ανάπτυξης ΟΥΤΔ περιορίζεται η δυνατότητα της διάσπαρτης και σημειακής χωροθέτησης μέσω αυστηρότερων όρων και περιορισμών δόμησης, ρύθμιση η οποία είναι απαραίτητη προκειμένου οι ΟΥΤΔ να είναι επιλέξιμοι.
- Όσον αφορά τα νησιά, παρατηρείται πως στην Ρόδο και στη Κέρκυρα, τα οποία είναι από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς με σημαντικά επίπεδα τουριστικής ανάπτυξης, επιτρέπονται οι ανώτατοι συντελεστές δόμησης για τους ΟΥΤΔ και για τα ΣΤΚ στο σύνολο της έκτασης του νησιού, κάτι το οποίο δεν ισχύει για τα υπόλοιπα νησιά που ανήκουν στην αντίστοιχη κατηγορία για τα οποία ισχύουν οι κατευθύνσεις των κατηγοριών του εθνικού χώρου που περιλαμβάνονται σε αυτά. Ακόμα, για τα νησιά με μηδενικό πληθυσμό (2^η υπο-ενότητα της ομάδας 3) προβλέπεται αποκλειστικά η δημιουργία ΟΥΤΔ πρότυπου χαρακτήρα και ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης ως το μόνο επιτρεπτό είδος τουριστικής ανάπτυξης.
- Οι περιοχές που εντάσσονται στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 μπορούν να συμπεριλαμβάνονται σε ΟΥΤΔ και σε ΣΤΚ και διέπονται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστάτα προστασίας τους. Στα τμήματα των ΟΥΤΔ και των ΣΤΚ που εμπίπτουν σε αυτές τις περιοχές, ο συντελεστής δόμησης είναι αρκετά μικρός και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,05.

5.1.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΩΝ ΥΠΟ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΠΠΧΣΑΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Στο παρόν υποκεφάλαιο αποδελτιώνονται οι κατευθύνσεις των υπό αναθεώρηση ΠΠΧΣΑΑ¹⁸, προκειμένου να φανούν οι εξειδικεύσεις και οι προβλέψεις σε περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού για την ανάπτυξη ΟΥΤΔ και ΣΤΚ. Για την αποδελτίωση έχουν ληφθεί υπόψη τα σχέδια των Υπουργικών Αποφάσεων, όπως περιέχονται στους φακέλους των υπό αναθεώρηση Περιφερειακών Πλαισίων, τα οποία βρίσκονται σε δημόσια διαβούλευση. Μόνο έξι, από τα υπό αναθεώρηση ΠΠΧΣΑΑ, βρίσκονται σε δημόσια διαβούλευση και έχουν ληφθεί υπόψη για την εκπόνηση της διπλωματικής. Τα υφιστάμενα ΠΠΧΣΑΑ θεωρούνται ανεπίκαιρα.

Πίνακας 5.2: Αποδελτίωση των υπό αναθεώρηση ΠΠΧΣΑΑ

ΠΠΧΣΑΑ	Κατευθύνσεις για ΟΥΤΔ και ΣΤΚ
Δυτικής Ελλάδας	Σύμφωνα με το άρθρο 17 του σχεδίου ΥΑ, προτείνονται ΠΟΑΠΔ τουρισμού-υδατοκαλλιεργειών στις δυτικές ακτές της Αιτωλοακαρνανίας και του νότιου Αμβρακικού και πιλοτική μελέτη ΠΟΑΠΔ στις ακτές της Κυλλήνης μέχρι το Κατάκολο με στόχο τον ποιοτικό παράκτιο τουρισμό και παραθερισμό.
Κρήτης	Σύμφωνα με το υποκεφάλαιο Γ.7.3 του σχεδίου ΥΑ, στις προβλεπόμενες παράκτιες ζώνες «ήπιας οικιστικής / τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας / ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων» και «οργάνωσης πολυδραστηριοτήτων / ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων στους ορεινούς και ημιορεινούς όγκους» προωθείται εκτός των άλλων δραστηριοτήτων και η εγκατάσταση οργανωμένων τουριστικών δραστηριοτήτων. Υπόδειξη περιοχών ως ΠΟΑΠΔ, βάσει του υποκεφαλαίου Γ.7.4: <ul style="list-style-type: none"> • παράκτιες ζώνες αστικών δραστηριοτήτων / οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης της βόρειας ακτής, για δραστηριότητες αναβάθμισης των υφισταμένων ξενοδοχειακών/ τουριστικών μονάδων, • παράκτιες ζώνες ελέγχου οικιστικής / τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης της νότιας ακτής, για δραστηριότητες ξενοδοχειακών/ τουριστικών μονάδων και • ζώνες οργάνωσης πολυδραστηριοτήτων / ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων στους ορεινούς και ημιορεινούς όγκους.

¹⁸ Όσων έχουν βγει σε δημόσια διαβούλευση, κατά την περίοδο συγγραφής της διπλωματικής εργασίας.

ΠΠΧΣΑΑ	Κατευθύνσεις για ΟΥΤΔ και ΣΤΚ
Ιονίων νήσων	<p>Βάσει του άρθρου 6, του σχεδίου ΥΑ: στις <u>αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές</u> έχουν εφαρμογή οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑ. Ακόμα, έκταση τυχόν ΠΟΤΑ να μην ξεπεράσουν τα 800 στρέμματα, τα ΣΤΚ να μην αναπτύσσονται σε γήπεδα μεγαλύτερα των 200 στρεμμάτων για τις εκτός σχεδίου περιοχές και στα 150 στρέμματα για τις περιοχές εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών.</p> <p>Στις <u>περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού και στα νησιά της ομάδας 1 και 2 του ΕΠΧΣΑΑ</u> η ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας να γίνεται σε εκτάσεις που δεν ξεπερνούν τα 800 στρέμματα και οι ΟΥΤΔ να μην ξεπερνούν τα 200 στρέμματα.</p> <p>Στα <u>μικρά ακατοίκητα νησιά</u> δημιουργία ΟΥΤΔ πρότυπου χαρακτήρα όπως στο ΕΠΧΣΑΑ.</p> <p>Σύμφωνα με το άρθρο 7, οι ΠΕΡΠΟ για την παραθεριστική κατοικία και οι ΠΟΑΠΔ τουρισμού-αναψυχής θα διερευνηθούν στο υποκείμενο επίπεδο σχεδιασμού.</p>
Πελοποννήσου	<p>Βάσει του υποκεφαλαίου Β.1.3 του σχεδίου ΥΑ, προωθείται η ανάπτυξη ΟΥΤΔ σε όλες τις Περιφερειακές Ενότητες με προτεραιότητα στην ΠΕ Αργολίδας και Λακωνίας, σύμφωνα με τα όσα ορίζει το ΕΠΧΣΑΑ.</p> <p>Σύμφωνα με το κεφάλαιο Β.2, σε όλες τις ΠΕ προωθείται η ανάπτυξη ΟΥΤΔ και ΣΤΚ όπως ορίζει το ΕΠΧΣΑΑ.</p>
Θεσσαλίας	<p>Βάσει του άρθρου 7 του σχεδίου ΥΑ, δυνατότητες υποδοχής μεγάλων επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού αποτελούν οι περιοχές του ΕΠΧΣΑΑ, όπου είναι δυνατή η χωροθέτηση ΟΥΤΔ και ΣΤΚ.</p> <p>Βάσει του άρθρου 12 του σχεδίου ΥΑ, στις περιοχές Α2 του ΕΠΧΣΑΑ θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν ΟΥΤΔ και ΣΤΚ. Σε όλες τις περιοχές, προκειμένου να υπάρξει συντονισμός σε επίπεδο ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ για την αποφυγή συγκρούσεων χρήσεων, προωθούνται οι οργανωμένοι υποδοχείς.</p> <p>Σύμφωνα με το άρθρο 16 του σχεδίου ΥΑ, στα παράλια της ΠΕ Λάρισας προωθούνται οι οργανωμένοι υποδοχείς, προκειμένου να εκτονωθεί η ζήτηση για Β' κατοικία. Στα δυτικά παράλια της περιοχής του Πτελεού, προτείνονται οργανωμένοι υποδοχείς Β' κατοικίας και τουριστικών δραστηριοτήτων και ΣΤΚ. ΟΥΤΔ προωθούνται και στο νησιωτικό χώρο.</p>
Κεντρικής Μακεδονίας	<p>Στο άρθρο 9 του σχεδίου ΥΑ, για τις δυνατότητες υποδοχής μεγάλων επενδύσεων στον κλάδο του τουρισμού, προτείνεται το εργαλείο των ΠΟΤΑ στην παράκτια ενότητα της Χαλκιδικής και της Πιερίας.</p> <p>Στο άρθρο 18, για την χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων, προτείνεται η ανάπτυξη της οργανωμένης τουριστικής κατοικίας, η οποία περιλαμβάνει σύγχρονου τύπου επενδύσεις όπως τα ΣΤΚ.</p>

ΠΠΧΣΑΑ	Κατευθύνσεις για ΟΥΤΔ και ΣΤΚ
	Σύμφωνα με το άρθρο 24, οργανωμένοι υποδοχείς τουρισμού και κατοικίας προβλέπονται στους δήμους: Δίου-Ολύμπου, Κατερίνης, Αριστοτέλη, Κασσάνδρας, Νέας Προποντίδας, Πολύγυρου και Σιθωνίας.

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, και με τους χάρτες που απεικονίζουν τις εν λόγω περιοχές στο παράρτημα, προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Οι προτάσεις των υπό αναθεώρηση Περιφερειακών Πλαισίων, ενσωματώνουν τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου του Τουρισμού όπως είναι αναμενόμενο, καθώς το Εδικό Πλαίσιο ανήκει στον υπερκείμενο σχεδιασμό. Σύμφωνα με τα σχέδια των Υπουργικών Αποφάσεων, οι περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη της οργανωμένης χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων και παραθεριστικής κατοικίας, αποτελούν στην πλειοψηφία τους περιοχές οι οποίες αντιμετωπίζουν έντονες πιέσεις λόγω των άναρχων συγκεντρώσεων και της μεγάλης ζήτησης. Επομένως, προκειμένου να αντιμετωπιστούν αυτά τα προβλήματα, προτείνεται η οργανωμένη χωροθέτηση, όπως ακριβώς και στο Ειδικό Πλαίσιο. Η αναφορά των συγκεκριμένων περιοχών δεν σημαίνει πως μόνο σε αυτές τις περιοχές επιτρέπεται η οργανωμένη χωροθέτηση, καθώς αναφέρεται ρητά σε όλα τα Πλάγια πως ενσωματώνονται οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού, επομένως είναι δυνατή παντού η οργανωμένη χωροθέτηση. Στόχος των Περιφερειακών είναι να εντοπίσουν τις περιοχές, στις οποίες οι μηχανισμοί της οργανωμένης χωροθέτησης θα πρέπει να ληφθούν άμεσα, προκειμένου να μην υπάρχουν συγκρούσεις χρήσεων γης.
- Οι περιοχές που προτείνονται από τα υπό εκπόνηση Περιφερειακά Πλάγια για την οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων και παραθεριστικής κατοικίας βρίσκονται στην πλειονότητα τους στον παράκτιο χώρο, με εξαίρεση ορισμένες περιοχές της Περιφέρειας Κρήτης. Στις περιοχές αυτές του παράκτιου χώρου εντοπίζονται πιέσεις για παραθεριστική κατοικία και έντονη ζήτηση, η οποία προτείνεται από τα Περιφερειακά Πλάγια να εκτονωθεί μέσω της οργανωμένης χωροθέτησης, ώστε αποφευχθούν συμπτώματα υποβάθμισης του χώρου. Γίνεται

επομένως σαφές πως ο παράκτιος χώρος δέχεται έντονες πιέσεις τουριστικής ανάπτυξης.

- Σε ορισμένα σχέδια Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, υπάρχουν προβλέψεις για την ανάπτυξη ΠΟΑΠΔ και ΠΟΤΑ, καθώς είναι τα μόνα εργαλεία που λαμβάνουν υπόψη τους τα Περιφερειακά Πλαίσια και παίρνουν κατευθύνσεις από αυτά¹⁹. Συγκεκριμένα οι ΠΟΑΠΔ λαμβάνουν υπόψη τους μόνο τα Περιφερειακά Πλαίσια. Στα υπόλοιπα σχέδια Υπουργικής Απόφασης δεν γίνεται κάποια εξειδίκευση στους συγκεκριμένους μηχανισμούς, καθώς στις κατευθύνσεις τους αναφέρουν την προώθηση οργανωμένων υποδοχών τουριστικών δραστηριοτήτων, όπου μέσα σε αυτούς εντάσσονται οι ΠΟΑΠΔ και οι ΠΟΤΑ, επομένως δεν αποκλείονται. Η αναφορά μόνο των συγκεκριμένων εργαλείων για την οργανωμένη χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού, δείχνει παρερμηνεία των προδιαγραφών εκπόνησης των Περιφερειακών Πλαισίων από την μεριά των μελετητών, στις οποίες προβλέπεται αναφορά σε αυτούς τους δύο μηχανισμούς.
- Στο σχέδιο Υπουργικής Απόφασης της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων τίθενται περιορισμοί στην μέγιστη έκταση τυχόν ΠΟΤΑ και ΣΤΚ που μπορεί να δημιουργηθούν. Ο καθορισμός μέγιστης έκτασης, όσον αφορά τα ΣΤΚ και τις ΠΟΤΑ, είναι οξύμωρος καθώς τα Περιφερειακά Πλαίσια δεν έχουν την δικαιοδοσία να ορίζουν μέγιστη επιτρεπόμενη έκταση ανάπτυξης εργαλείων τα οποία εισάγονται με νόμους.

Στην πλειονότητα τους, οι προτάσεις των Περιφερειακών Πλαισίων για οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού, αφορούν περιοχές στις οποίες εντοπίζονται χωρικά προβλήματα και χρήζουν ολοκληρωμένου λεπτομερή σχεδιασμού, χωρίς ωστόσο να αποκλείονται οι υπόλοιπες περιοχές των Περιφερειών, καθώς σύμφωνα με το Ειδικό Πλαίσιο του Τουρισμού σε όλες τις κατηγορίες περιοχών είναι δυνατή η οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων. Στην πλειονότητά τους οι περιοχές αυτές βρίσκονται στον παράκτιο χώρο, γεγονός το οποίο δείχνει πως η συγκεκριμένη κατηγορία χώρου δέχεται υψηλές πιέσεις τουριστικής ανάπτυξης, με αποτέλεσμα να προωθείται σε αυτές η οργανωμένη χωροθέτηση.

¹⁹ Βλέπε υποκεφάλαιο 5.3.

5.2 ΘΕΣΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

5.2.1 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΠΟ)/ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΠΑΠ)

Οι ΠΕΡΠΟ καθιερώνονται από τον νόμο 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α'/1997), άρθρο 24, ωστόσο με τον νόμο 4280/2014 καταργείται το συγκεκριμένο άρθρο και ουσιαστικά οι διατάξεις των ΠΕΡΠΟ ενσωματώνονται στις διατάξεις των Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) του ν. 4280/2014. Παρακάτω παρουσιάζονται τα βασικά θεσμικά χαρακτηριστικά των ΠΠΑΠ, με τα οποία μπορούν να συνεχίζονται και οι εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης και έγκρισης πολεοδομικής μελέτης των ΠΕΡΠΟ.

Έννοια

Ως Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΠ) μπορεί να καθορίζεται εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή ανήκει κατά διαιρετά τμήματα σε ένα ή, εξ αδιαιρέτου, σε περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου ή Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς.

Καθορισμός και οριοθέτηση

Οι ΠΠΑΠ μπορούν να καθορίζονται και να πολεοδομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4082/2014, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Να προβλέπονται α) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΠ ή ΠΕΡΠΟ στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 ή εντός περιοχών ΠΕΡΠΟ, όπως αυτές έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις²⁰ του άρθρου 24 του ν.

²⁰ Παρόλο που το άρθρο 24, του ν.2508/1997 καταργείται με τον ν. 4280/2014, οι γενικές κατευθύνσεις που προέβλεπε μπορούν να εκπονούνται σε επίπεδο

2508/1997 ή β) ως περιοχή κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΠΑΠ, στα όρια εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων (ΤΧΣ), όπως αυτά ορίζονται στις διατάξεις του ν. 4269/2014 ή γ) ως περιοχή-πολεοδομική ενότητα-επέκτασης στα όρια εγκεκριμένων ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ χωρίς να συμπεριλαμβάνονται περιοχές επέκτασης οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο.

- Να μην εμπίπτουν σε περιοχή ειδικού νομικού καθεστώτος όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιο κτήμα, κοινόχρηστους χώρους αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης. Επίσης να μην αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας και να μην εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.
- Η έκταση που πρόκειται να πολεοδομηθεί θα πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στρέμματα.

Οι διατάξεις που αναφέρονται παραπάνω, εξαιρουμένων των περιοχών που προβλέπονται ως περιοχή-πολεοδομική ενότητα-επέκτασης στα όρια ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ, έχουν εφαρμογή στο σύνολο της χερσαίας χώρας συμπεριλαμβανομένων των νήσων Κρήτης, Εύβοιας και Ρόδου. Εξαιρούνται οι περιοχές Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, οι οποίες καταλαμβάνονται από τα αντίστοιχα όρια αρμοδιότητας των προβλεπόμενων ρυθμιστικών σχεδίων.

Ως ενιαία έκταση θεωρείται αυτή που δεν διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή δεν διέρχεται από υδατορέματα, όπως ορίζονται στον ν. 4258/2014, τέτοιου μεγέθους και λειτουργίας που να διασπά το ενιαίο της έκτασης. Ακόμα, στην επιφάνεια που καθορίζεται ως περιοχή περιβαλλοντικής αναβάθμισης δεν συνυπολογίζονται τα υδατορέματα και οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας), οι οποίες παραμένουν ως εκτός σχεδίου περιοχές. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στην έκταση προσμετρούνται στο απαιτούμενο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, ενώ μπορούν να

Καλλικρατικού Δήμου με τις ίδιες τεχνικές προδιαγραφές και να εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, εξασφαλίζοντας όμως τον αρχικό σκοπό τους και διασφαλίζοντας την χρήση τρίτων παρακείμενων στη περιοχή.

Είναι δυνατή η πολεοδόμηση κατά ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες στην περίπτωση που η επιφάνεια της υπό ρύθμισης έκτασης υπερβαίνει τα 150 στρέμματα, ακόμα και αν διακόπτεται από επαρχιακές οδούς, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς ή υδατορέματα. Για να είναι δυνατή η πολεοδόμηση κατά ξεχωριστές ενότητες θα πρέπει αυτές να είναι μεγαλύτερες των 20 στρεμμάτων και η καθεμία να έχει οδική πρόσβαση ή να εξασφαλίζεται η σύνδεσή της με τις υπόλοιπες.

Στα ΤΧΣ του ν. 4269/2014 περιλαμβάνονται και οι ΠΠΑΠ. Επίσης, οι ΠΠΑΠ αποτελούν Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) κατά το άρθρο 8 του ν.4269/2014. Ακόμα, για τις ΠΕΡΠΟ (άρα και για τις ΠΠΑΠ) απαιτείται η εκπόνηση Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ), σύμφωνα με το άρθρο 11 της υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Β' 1225/5.9.2006) κοινής υπουργικής απόφασης που σημαίνει ότι εκπονείται και ΣΜΠΕ.

Ειδικές Περιπτώσεις Εκτάσεων Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

Στις περιοχές που καταλαμβάνονται από αρμόδια ρυθμιστικά σχέδια, δηλαδή εντός των περιοχών Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Πάτρας, Βόλου, Λάρισας και Ηρακλείου Κρήτης, δύναται να καθορίζονται Ειδικές Περιοχές Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΕΠΠΑΠ) με τις εξής προϋποθέσεις:

- Η συνολική υπό ρύθμιση έκταση να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 100 στρέμματα και να επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη ως γενική κατεύθυνση οικιστικών αναπτύξεων και οργανωμένης δόμησης από τα υπερκείμενα επίπεδα σχεδιασμού. Η προς πολεοδόμηση έκταση δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 300 στρέμματα, με εξαίρεση την περίπτωση οικοδομικών συνεταιρισμών και εγκεκριμένων ζωνών αστικού αναδασμού εντός των περιοχών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης. Με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την έκδοση του προεδρικού διατάγματος μπορεί να τροποποιούνται όροι και προβλέψεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΖΟΕ, ΣΧΟΟΑΠ κ.λπ).

- Το 50% της υπό ρύθμισης έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενη περιοχή-περιαστικό πάρκο, του οποίου η διαχείριση ανατίθεται στις υπηρεσίες του Δημοσίου και των οικείων ΟΤΑ αναλόγως του χαρακτήρα προστασίας. Επίσης, εντός αυτής της έκτασης είναι δυνατή η χωροθέτηση μέχρι του 50% των απαιτούμενων κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων της τελικής πολεοδομούμενης έκτασης.

Είναι δυνατή η διαδικασία ρύθμισης και στην περίπτωση που τμήμα της υπό ρύθμισης έκτασης εμπίπτει σε προστατευόμενη από τις κείμενες διατάξεις περιοχή (δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση, αρχαιολογικός χώρος) ή αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας ή εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- Τουλάχιστον το 50% της υπό προστασία ιδιωτικής έκτασης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και τίθεται στην αρμοδιότητα και τη διαχείριση των αρμόδιων υπηρεσιών ως προστατευόμενη περιοχή.
- Σε περιπτώσεις δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων απαιτούνται έργα αναδάσωσης και δάσωσης κατά τις διατάξεις του ν.998/1979 και υποβολή διαχειριστικού σχεδίου προστασίας, συντήρησης και διαχείρισης των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο πριν την υλοποίηση των λοιπών έργων υποδομής.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Η ΠΠΑΠ οριοθετείται και οργανώνεται πολεοδομικά προκειμένου να εξυπηρετηθούν μία ή περισσότερες κατηγορίες χρήσεων γης, οι οποίες είναι οι εξής: κατοικία, κατοικία επιπέδου γειτονιάς, κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου, πολεοδομικό κέντρο, τουρισμός-αναψυχή παραθεριστική κατοικία, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο και οικισμοί, σύμφωνα με τον ν. 4269/2014. Ακόμα, μέσω των ΠΠΑΠ προωθείται η εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου και η αύξηση των οργανωμένων χώρων περιβαλλοντικής προστασίας και αναβάθμισης.

Πολεοδόμηση

Για την πολεοδόμηση των ΠΠΑΠ απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των ενδιαφερομένων και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα. Προκειμένου να

πολεοδομηθούν οι ΠΠΑΠ απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης καταλληλότητας, στην οποία θα αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός ΠΠΑΠ και πληροί τις προϋποθέσεις του ν. 4082/2014, ο οποίος καθορίζει τις διατάξεις των ΠΠΑΠ.

Η πολεοδομική μελέτη περιέχει:

- Τις χρήσεις γης και τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.
- Τα δίκτυα και έργα υποδομής και τις εκτάσεις περιβαλλοντικής προστασίας που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο ή στο Δήμο.
- Τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, οι οποίοι ανέρχονται τουλάχιστον στο 50% της συνολικής έκτασης της ΠΠΑΠ.
- Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.
- Τον καθοριζόμενο μέσο συντελεστή δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της ΠΠΑΠ. Ο μέσος συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4 για χρήση κατοικίας και το 0,6 για τις υπόλοιπες χρήσεις, ενώ δεν μπορεί να υπερβαίνει τον μέσο συντελεστή δόμησης που έχει θεσπιστεί σε αντίστοιχο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή τον προβλεπόμενο συντελεστή από ΤΧΣ. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη.
- Τη μέση πυκνότητα κατοίκησης, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 50 άτομα/εκτάριο πολεοδομούμενης έκτασης.
- Το ύψος κτίσματος.

Κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι

Οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι, όπως αυτοί ορίζονται στον ν. 4269/2014, καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη. Από τη έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς χώροι και οι τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο θεωρούνται ότι περιέχονται σε κοινή χρήση, είτε αυτό γίνεται με την παραίτηση των προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είτε όχι. Οι ειδικών χρήσεων χώροι παραμένουν στην ιδιοκτησία των προσώπων στους οποίους ανήκει η έκταση. Οι διατάξεις που προβλέπουν την εισφορά σε γη και χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις ΠΠΑΠ.

Στην περίπτωση που η έκταση επιφάνειας είναι μεγαλύτερη ή ίση των 100 στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στην σχετική πράξη έγκρισης της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών έργων υποδομής κατά φάσεις, οι οποίες αντιστοιχούν τμήματα έκτασης ίσης ή μεγαλύτερης των 50 στρεμμάτων το καθένα.

Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς

Οι διατάξεις του ν. 4280/2014 ως προς τις προστατευόμενες περιοχές είναι αντιφατικές, καθώς αυτοαναιρούνται σε διαφορετικό άρθρο του παρόντος νόμου. Αρχικά, σύμφωνα με την παράγραφο 1β του άρθρου 1, οι εκτάσεις των ΠΕΠΡΟ/ΠΠΑΠ δεν πρέπει να εμπίπτουν σε περιοχές ειδικού νομικού καθεστώτος όπως δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιο κτήμα, κοινόχρηστους χώρους αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, να μην αποτελεί τμήμα υψηλής γης παραγωγικότητας και να μην εμπίπτει σε περιοχές προστασίας, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Ωστόσο, σύμφωνα με το την παράγραφο 2, του άρθρου 2, δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια της έκτασης που καθορίζεται ως ΠΠΑΠ τα υδατορέματα και εκτάσεις που απαγορεύονται για οικιστικούς σκοπούς, όπως δάση, δασικές οι αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές προστασίας. Οι εκτάσεις αυτές παραμένουν ως εκτός σχεδίου.

Ενώ στο άρθρο 1 αναφέρει κάποιες περιοχές, στις οποίες δεν πρέπει να εμπίπτει η έκταση που καθορίζεται ως ΠΠΑΠ, τις ίδιες περιοχές αναφέρει στο άρθρο 2 ότι μπορούν να περιλαμβάνονται στις εκτάσεις, αλλά δεν συνυπολογίζονται και παραμένουν ως εκτός σχεδίου περιοχές. Επομένως, δημιουργείται αντιφατικότητα ως προς το αν αυτές οι περιοχές μπορούν να περιλαμβάνονται στις εκτάσεις που καθορίζονται ως ΠΠΑΠ ή όχι. Βάσει του άρθρου 2 μπορούν να περιλαμβάνονται, ρύθμιση η οποία φαίνεται λογική καθώς ισχύει και για άλλους υποδοχείς τουρισμού. Προφανώς, στο άρθρο 1 η διάταξη αναφέρεται στο σύνολο της έκτασης και όχι σε τμήμα της, δηλαδή ολόκληρη η έκταση που ορίζεται ως ΠΠΑΠ να μην εμπίπτει στις συγκεκριμένες περιοχές, καθώς δεν θα μπορεί να αξιοποιηθεί.

Μεταβίβαση της κυριότητας

Η μεταβίβαση σε τρίτους της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων γηπέδων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις εκτάσεις των ΠΠΑΠ επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

Ειδική εισφορά

Προϋπόθεση για να εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης που πρόκειται να πολεοδομηθεί να καταβάλουν στο Πράσινο Ταμείο ειδική χρηματική εισφορά ίση με 400 ευρώ/στρέμμα οικοδομήσιμης έκτασης και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 30.000 ευρώ.

5.2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΤΑ)

Οι Π.Ο.Τ.Α καθιερώνονται από τον νόμο 2545/1997 (ΦΕΚ 254 Α'/1997), άρθρο 29. Παρακάτω παρουσιάζονται τα βασικά στοιχεία του θεσμικού πλαισίου των ΠΟΤΑ, όπως αυτά τροποποιήθηκαν από το άρθρο 26, παράγραφος 11, του νόμου 3156/2003 (ΦΕΚ 157 Α'/2003), το άρθρο 11 του νόμου 4002/2011 (ΦΕΚ 180 Α'/2011) και το άρθρο 4 του νόμου 4179/2013 (ΦΕΚ 175 Α'/2013). Ακόμα, περιέχονται διατάξεις του ν. 3937/2011 οι οποίες εμπίπτουν σε ΠΟΤΑ καθώς και στοιχεία της Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 149 Β'/1998) που ορίζει τα απαραίτητα δικαιολογητικά για ΠΟΤΑ.

Έννοια

Ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διάφορων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ.3 του άρθρου 2 του ν.2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α'), καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία ΠΟΤΑ και σε εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων, που βρίσκονται εντός ορίων Τ.Χ.Σ, αλλά μόνο σε περιοχές, που καθορίζονται από τα παραπάνω σχέδια ως περιοχές τουρισμού-αναψυχής.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

Εντός των Π.Ο.Τ.Α επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι χρήσεις του άρθρου 8 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166). Από τις παραπάνω χρήσεις, η χρήση της κατοικίας επιτρέπεται εντός ΠΟΤΑ μόνον υπό την προϋπόθεση ότι το πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης της ΠΟΤΑ περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο τουριστικά καταλύματα κατηγορίας πέντε ή/και τεσσάρων αστέρων με συνολική δυναμικότητα τουλάχιστον 1.000 κλινών και δύο τουλάχιστον εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ικανοποίηση αυτής της προϋπόθεσης λαμβάνονται υπόψη και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής που αποτελούν τμήμα Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων.

Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των ΠΟΤΑ γίνεται μετά από την αίτηση φυσικών ή νομικών προσώπων του ιδιωτικού ή και δημόσιου τομέα με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των υπουργών Υ.Π.Ε.Κ.Α και Τουρισμού. Προηγείται η έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων πριν της πρότασης για την έκδοση του παραπάνω προεδρικού διατάγματος. Ο χαρακτηρισμός εκτάσεων ως ΠΟΤΑ εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων χωροταξικών σχεδίων εθνικού ή περιφερειακού επιπέδου, με τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής, καθώς και με τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους. Με απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (άρθρο 3 του ν. 2742/1999) μπορεί να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για τον χαρακτηρισμό εκτάσεων ως ΠΟΤΑ.

Οι ΠΟΤΑ αναπτύσσονται από τον ίδιο φορέα διαχείρισης και εκμετάλλευσης σε ένα ή περισσότερα τμήματα εντός της ίδιας Περιφερειακής Ενότητας. Η έκταση στην οποία αναπτύσσεται η ΠΟΤΑ ή σε περίπτωση που αποτελείται από περισσότερα τμήματα το μεγαλύτερο τμήμα αυτής, πρέπει να έχει επιφάνεια τουλάχιστον 800 στρέμματα και να είναι τουλάχιστον κατά 80% ιδιόκτητο. Δρόμοι ή άλλα φυσικά ή τεχνητά έργα, καθώς και ρέματα που διαπερνούν εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για την δημιουργία ΠΟΤΑ δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Ακόμα οι ΠΟΤΑ, που αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, θα πρέπει να περιέχουν τουριστικές επενδύσεις που να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του προγράμματος ανάπτυξης. Η επάρκεια των επενδύσεων αυτών κρίνεται κατά την διαδικασία οριοθέτησης και χαρακτηρισμού ΠΟΤΑ.

Είναι δυνατή η μεταβολή της έκτασης και των ορίων της ΠΟΤΑ. Κατ' εξαίρεση μπορούν να μεταβληθούν η έκταση και τα όρια της, χωρίς την μεταβολή των προβλεπόμενων συνολικών χρήσεων ή της μέγιστης ανά χρήση εκμετάλλευσης, εφόσον η μεταβολή (μείωση ή αύξηση) δεν υπερβαίνει το 10% της αρχικώς οριοθετηθείσας εκτάσεως και δεν περιλαμβάνονται στην περιοχή επεκτάσεως εκτάσεις υπαγόμενες σε ειδικά νομικά καθεστώτα ή εκτάσεις η οποίες έχουν καθοριστεί ως μη συμβατές με της χρήσεις γης της ΠΟΤΑ. Ακόμα είναι δυνατός ο επαναχαρακτηρισμός και η επαναοριοθέτηση ΠΟΤΑ ή τμημάτων αυτών.

Δικαιολογητικά

Προκειμένου να πραγματοποιηθεί ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση έκτασης ως ΠΟΤΑ απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά, σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 149 Β/1998):

- Παρουσίαση του φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της ΠΟΤΑ
- Έκθεση συνοπτικής παρουσίασης της φυσιογνωμίας της περιοχής (χωροταξικά δεδομένα, μορφολογικά, δημογραφικά, αναπτυξιακά κ.λπ.)
- Έκθεση αναλυτικής παρουσίασης της υφιστάμενης κατάστασης στον τομέα του Τουρισμού (ενδεικτικά μεγέθη της τουριστικής ζήτησης και προσφοράς κ.λπ.)
- Περιγραφή της προτεινόμενης για την δημιουργία της ΠΟΤΑ έκτασης και της άμεσα ευρύτερης περιοχής (φυσικό και δομημένο περιβάλλον, υφιστάμενη υποδομή κ.λπ.).
- Έκθεση παρουσίασης του προγράμματος τουριστικής αξιοποίησης με πρόταση για της εντός ΠΟΤΑ επιμέρους χρήσεις γης, μέγιστη ανά χρήση εκμετάλλευση κ.λπ..
- Έκθεση αξιολόγησης των χωροταξικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την ίδρυση και λειτουργία της ΠΟΤΑ.
- Οικονομικά στοιχεία και χρηματοδότηση (συνολικό εκτιμώμενο κόστος επένδυσης, χρηματοδοτικό σχήμα).

Πολεοδόμηση

Οι εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως ΠΟΤΑ μπορεί να πολεοδομούνται στο σύνολο τους ή σε τμήμα τους.

Εάν η έκταση της ΠΟΤΑ δεν πολεοδομείται, επιτρέπεται:

- Η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (οριζοντίων και καθέτων) επί των τυχόν εγκρινόμενων μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων.
- Η σύσταση μόνο κάθετων ιδιοκτησιών επί των τουριστικών εγκαταστάσεων.
- Η δια συμβάσεων, καταρτιζόμενων μεταξύ του φορέα της ΠΟΤΑ και τρίτων, παραχώρηση σε τρίτους ενοχικών και εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών.

Επίσης, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η σύσταση οριζόντιων διηρημένων ιδιοκτησιών και επί τουριστικών εγκαταστάσεων εφόσον πρόκειται για τμήματα υφιστάμενων εντός ΠΟΤΑ τουριστικών εγκαταστάσεων, τα οποία μετατρέπονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα

βάσει των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011, τμήματα των οποίων, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις του 2545/1997, δύναται να μεταβιβάζονται ή να εκμισθώνονται μακροχρόνια σε τρίτους.

Προϋπόθεση για την σύσταση των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών ή την παραχώρηση σε τρίτους δικαιωμάτων επί αυτών αποτελεί η ολοκλήρωση των βασικών έργων υποδομής, τα οποία έχει αναλάβει να εκτελέσει ο φορέας της ΠΟΤΑ, καθώς και η κατάρτιση με συμβολαιογραφική πράξη Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας της ΠΟΤΑ.

Όλες οι χρήσεις που επιτρέπεται να εγκατασταθούν σε αυτή υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ' 61). Η παραχωρούμενη, όπως ορίζεται στις διατάξεις της παραγράφου 7 της ενότητας Ε' (ειδικές διατάξεις και περιορισμοί) του προαναφερόμενου διατάγματος του οικείου Ο.Τ.Α, έκταση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 5% της εντός των ορίων του οικείου Ο.Τ.Α περιεχόμενης έκτασης της ΠΟΤΑ.

Εάν η έκταση της ΠΟΤΑ πρόκειται να πολεοδομηθεί: απαιτείται προηγούμενη έγκριση μελέτης πολεοδόμησης, που πραγματοποιείται με προεδρικό διάταγμα ύστερα από πρόταση του Υπουργού Υ.Π.Ε.Κ.Α.. Η μελέτη συντάσσεται από το φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της Π.Ο.Τ.Α και περιέχει:

- Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.
- Τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.
- Τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, που καταλαμβάνουν το 50% τουλάχιστον της συνολικής προς πολεοδόμησης έκταση, καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους.
- Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.
- Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 του συνόλου της έκτασης της ΠΟΤΑ.
- Το πολεοδομικό σχέδιο.

Κοινόχρηστοι χώροι

Περιέχονται κατά κυριότητα στον οικείο ή στους οικείους Ο.Τ.Α., ενώ η φροντίδα της συντήρησής τους ανήκει στους ιδιώτες των ακινήτων της ΠΟΤΑ.

Μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις

Οι τυχόν εγκρινόμενες μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις των ΠΟΤΑ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής κατά περίπτωση νόμιμης εκμετάλλευσης.

Απαλλοτριώσεις

Για τον καθορισμό και την οργάνωση της ΠΟΤΑ είναι επιτρεπτή η αναγκαστική απαλλοτρίωση, υπέρ του φορέα της ΠΟΤΑ και με δαπάνες του, ακινήτων ή η σύσταση δουλείας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, που περιλαμβάνονται στις ΠΟΤΑ και των τυχόν, εκτός από αυτές, αναγκαίων ακινήτων για την οργάνωση των ΠΟΤΑ και την εκτέλεση έργων υποδομής και κάθε άλλου απαραίτητου έργου για την εγκατάσταση και τη λειτουργία των επιχειρήσεων.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων (αστικών και αγροτικών) ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών, πραγματοποιείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης ύστερα από αιτιολογημένη αίτηση του ενδιαφερόμενου φορέα ΠΟΤΑ. Η ίδρυση ΠΟΤΑ θεωρείται πάντοτε ότι αφορά δημόσια ωφέλεια και είναι δυνατή η κήρυξη επειγουσών απαλλοτριώσεων. Για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και την αναγνώριση δικαιούχων εφαρμόζεται η διαδικασία που προβλέπεται για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις (ν. 797/1978).

Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας

Στον φορέα της ΠΟΤΑ επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού και παραλίας, καθώς και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή η επέκταση ήδη υφιστάμενων λιμενικών εγκαταστάσεων. Το χρονικό διάστημα για το οποίο γίνεται η παραχώρηση είναι μέχρι 50 χρόνια και με καταβολή ανταλλάγματος. Ο φορέας της ΠΟΤΑ έχει το δικαίωμα αποκλειστικής και με αντάλλαγμα χρήσης της ζώνης αιγιαλού και παραλίας για την κατασκευή λιμενικών έργων, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εθνικής ανάγκης. Σε περίπτωση που τα λιμενικά έργα τα οποία πρόκειται να πραγματοποιηθούν, εμπεριέχουν πρόσχωση θαλάσσιου χώρου, τότε μετά την ολοκλήρωσή τους γίνεται επανακαθορισμός των ορίων αιγιαλού-παραλίας και το γήπεδο που δημιουργείται καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα, το οποίο μπορεί να εκμισθώνεται απευθείας στον φορέα της ΠΟΤΑ. Στην παραχωρούμενη προς το φορέα της ΠΟΤΑ έκταση αιγιαλού, παραλίας

και λιμενικών έργων απαγορεύεται οποιαδήποτε χρήση από τρίτους, εφόσον αυτή η χρήση παρεμποδίζει την εκπλήρωση του σκοπού για τον οποίον έγινε η παραχώρηση ή προκαλεί ζημιές.

Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς

Στην περίπτωση που εντός της ΠΟΤΑ περιλαμβάνονται τμήματα ή εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικό νομικό καθεστώς (π.χ δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, κ.λπ.) τότε εφαρμόζονται σε αυτά οι οικείες διατάξεις. Ακόμα σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης, σε περιοχές προστασίας της φύσης και σε εθνικά πάρκα δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση ΠΟΤΑ, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011.

5.2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Ο.Α.Π.Δ)

Οι Π.Ο.Α.Π.Δ. καθιερώνονται από τον νόμο 2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α'/1999), άρθρο 10. Παρακάτω αναλύονται τα βασικά στοιχεία του θεσμικού πλαισίου, όπως ορίζονται από τον παρόντα νόμο και την τροποποίηση του από το άρθρο 30 του νόμου 3889/2010 (ΦΕΚ 182/Α/2010). Ακόμα για την περιγραφή ορισμένων θεσμικών χαρακτηριστικών λήφθηκαν υπόψη η Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ για τα απαιτούμενα δικαιολογητικά καθορισμού ΠΟΑΠΔ (ΦΕΚ 1772 Β'/2005) και η υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Β' 1225/5.9.2006) για την εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων σχεδίων και προγραμμάτων.

Έννοια

Ως περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) μπορούν να χαρακτηρίζονται θαλάσσιες εκτάσεις, καθώς και χερσαίες περιοχές, που είναι πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα, καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα. Οι Π.Ο.Α.Π.Δ. μπορεί να εξειδικεύονται κατά κλάδο δραστηριότητας ή τομέα παραγωγής ή είδος και προορισμό λειτουργίας και να διακρίνονται σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης στις οποίες απαγορεύεται κάθε άλλη δραστηριότητα εκτός από εκείνη στην οποία αποβλέπει ο χαρακτηρισμός τους και σε περιοχές κύριας χρήσης όπου επιτρέπονται και άλλες δραστηριότητες υπό όρους.

Καθορισμός και οριοθέτηση

Οι Π.Ο.Α.Π.Δ. χαρακτηρίζονται και οριοθετούνται με αίτηση φορέα, οποιασδήποτε νομικής μορφής. Η εδαφική έκταση των προς ανάπτυξη περιοχών πρέπει να ανήκει στην κυριότητα του συνιστώμενου φορέα ή να έχει παραχωρηθεί σε αυτόν κατά χρήση με μακροχρόνια μίσθωση κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της εκτάσεως.

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων ως Π.Ο.Α.Π.Δ. γίνεται α) σύμφωνα με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων²¹, β) ως την έγκριση των προαναφερομένων πλαισίων, ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση γίνεται μετά από στάθμιση των διαθέσιμων στοιχείων ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρέουν από υφιστάμενα γενικά ή αναπτυξιακά προγράμματα και υπό εξέλιξη χωροταξικές μελέτες, γ) για όσες Π.Ο.Α.Π.Δ. βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα Γ.Π.Σ κατά τον ν. 1337/1983 ή του ν. 2508/1997 ή σε ΣΧΟΟΑΠ. , ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση τους γίνονται σε περιοχές οι οποίες, με βάση τα σχέδια αυτά, προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων και σύμφωνα με τις ειδικότερες χρήσεις που προσδιορίζονται σε αυτά.

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση γίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού και αποτελεί προέγκριση χωροθέτησης. Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων της Π.Ο.Α.Π.Δ. επιτρέπεται, εφόσον τηρούνται οι διαδικασίες που προβλέπονται για την οριοθέτηση και τον καθορισμό της, ύστερα από αιτιολογημένη αίτηση του φορέα Π.Ο.Α.Π.Δ.. Ρυθμίσεις Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) μπορεί να τροποποιούνται με το παραπάνω προεδρικό διάταγμα, εξαιρώντας τις περιοχές που προστατεύονται με τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους. Ακόμα είναι δυνατός ο καθορισμός ειδικών ζωνών προστασίας γύρω από τις οριοθετούμενες περιοχές.

Δικαιολογητικά

Σύμφωνα με την Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 1772 Β'/2005), τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χωροθέτηση ΠΟΑΠΔ είναι:

- Παρουσίαση του φορέα ίδρυσης και διαχείρισης.
- Οικονομοτεχνική μελέτη με έρευνα αγοράς και επιχειρηματικό σχέδιο οργάνωσης και λειτουργίας.

²¹ Σύμφωνα με την διατύπωση στο άρθρο 10, του ν. 2742/1999, παράγραφος 3α, αναφέρεται όρος «Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης». Ωστόσο, σύμφωνα με το άρθρο 6, παράγραφος 10α, του ν. 4269/2014, αναφέρεται ότι όπου στην κείμενη νομοθεσία χρησιμοποιείται ο παραπάνω όρος θα νοείται εφεξής το «Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο».

- Τεχνική έκθεση για την τεκμηρίωση των σχετικών με τον καθορισμό προτάσεων του φορέα.
- Εκπονείται ΣΜΠΕ²².

Εάν για την δημιουργία Π.Ο.Α.Π.Δ. είναι αναγκαία η σύνταξη Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων τότε υποβάλλεται και αυτή μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά.

Πολεοδόμηση

Οι χερσαίες εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως Π.Ο.Α.Π.Δ. μπορούν να πολεοδομούνται, ενώ η πολεοδομική μελέτη εκπονείται με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου φορέα. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από:

- Το πολεοδομικό σχέδιο.
- Τον πολεοδομικό κανονισμό.
- Την έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από την μελέτη ρυθμίσεις.

Στην πολεοδομική μελέτη ορίζονται:

- Οι χρήσεις γης και τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.
- Τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής
- Τους ειδικούς και γενικούς όρους δόμησης.
- Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικής έκτασης της Π.Ο.Α.Π.Δ..
- Ο συντελεστής δόμησης α) για περιοχές βιομηχανικής/επιχειρηματικής δραστηριότητας δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,6 β) για περιοχές χονδρικού εμπορίου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2 και γ) για υπόλοιπες περιοχές δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α.. Ακόμα, η πολεοδομική μελέτη έχει τις

²² Απαιτείται η εκπόνηση Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ), σύμφωνα με το άρθρο 11 της υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.8.2006 (Β' 1225/5.9.2006) κοινής υπουργικής απόφασης που σημαίνει ότι εκπονείται και ΣΜΠΕ.

συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος 17.7./16/8/1923. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης Π.Ο.Α.Π.Δ..

Κοινόχρηστοι χώροι

Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι περιέχονται σε κοινή χρήση, χωρίς να απαιτείται ρητή παραίτηση του φορέα από την κυριότητα, νομή και κατοχή τους.

5.2.4 ΕΙΔΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΣΧΑΔΑ)/ ΕΙΔΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΣΧΑΣΕ)

Τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) εισάγονται με το άρθρο 12 του ν. 3986/2011, ο οποίος αφορά επείγοντα μέτρα για την εφαρμογή του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής για την περίοδο 2012-2015. Σε αυτόν τον νόμο συνιστάται το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), το οποίο αποτελεί ανώνυμη εταιρεία και έχει ως αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ. Κύριος στόχος αυτού του προγράμματος αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου είναι η προσέλκυση σημαντικών διεθνών ροών κεφαλαίου, ώστε να συνεισφέρουν στην επανεκκίνηση της Ελληνικής οικονομίας, να τροφοδοτήσουν την οικονομική ανάπτυξη και να συμβάλλουν στη μείωση του χρέους (<http://www.hradf.com/el>).

Για τα ακίνητα τα οποία μεταβιβάζονται στο Ταμείο, με σκοπό να αξιοποιηθούν, εκδίδεται απόφαση στην οποία περιλαμβάνονται η ταυτότητα του ακινήτου και το δικαίωμα του Ταμείου επ' αυτού. Οι διατάξεις του ν. 3986/2011 ρυθμίζουν τη διαδικασία της πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και την απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με σκοπό την αξιοποίησή τους, η οποία συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού (επενδυτικής ταυτότητας) καταρτίζονται και εγκρίνονται ΕΣΧΑΔΑ, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 3986/2011.

Τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) εισάγονται με το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, ο οποίος αφορά την επιτάχυνση και τη διαφάνεια υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων (fast track). Στόχος του παρόντος νόμου είναι η παροχή ενός σταθερού και διαφανούς επενδυτικού πλαισίου κανόνων και διαδικασιών προκειμένου να υλοποιηθούν μεγάλα δημόσια και ιδιωτικά έργα. Ακόμα, στόχο αποτελεί η παράκαμψη της γραφειοκρατίας και της πολυπλοκότητας του νομικού πλαισίου, δηλαδή

παράγοντες οι οποίοι αποθαρρύνουν την υλοποίηση επενδύσεων (Invest in Greece Agency, 2013).

Ο ν. 3894/2010, όπως ισχύει σήμερα, στοχεύει στην ανάπτυξη επενδυτικών σχεδίων, ώστε αυτά να επιφέρουν θετικά ποιοτικά αποτελέσματα στην Ελληνική οικονομία και να συμβάλλουν στην έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση (Invest in Greece Agency, 2013). Στο πλαίσιο αυτό, αναφέρονται ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα οποία πρέπει να πληρούν αυτές οι επενδύσεις για την ένταξη τους στο συγκεκριμένο νομικό πλαίσιο και έχουν σχέση με το συνολικό κόστος της επένδυσης και με τις θέσεις εργασίας που πρόκειται να δημιουργηθούν από την υλοποίηση τους.

Για την υλοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων σε ιδιωτικά ακίνητα είναι δυνατή η κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, όπως αυτό ισχύει σήμερα. Έπειτα από τροποποιήσεις του συγκεκριμένου νόμου, εφαρμόζονται αναλογικά ορισμένες διατάξεις των ΕΣΧΑΔΑ και για τα ΕΣΧΑΣΕ και συγκεκριμένα τα άρθρα 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του ν. 3986/2011, όπως ισχύει.

Παρακάτω αναφέρονται τα βασικότερα θεσμικά χαρακτηριστικά των ΕΣΧΑΔΑ, όπως αυτά ορίζονται στον ν. 3986/2011 και όπως έχουν τροποποιηθεί από τους νόμους 4092/2012, 4179/2013 και 4305/2014 και των ΕΣΧΑΣΕ, όπως αυτά ορίζονται στον ν. 3894/2010 και όπως έχουν τροποποιηθεί από τους νόμους 4072/2012, 4146/2013, 4242/2014 και 4262/2014. Όσες διατάξεις είναι διαφορετικές για τα ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ διαχωρίζονται κατά την παρουσίαση των θεσμικών χαρακτηριστικών παρακάτω.

Γενικοί κανόνες χωροθέτησης

Προκειμένου να αναπτυχθούν και να αξιοποιηθούν τα δημόσια και ιδιωτικά ακίνητα καθορίζονται κάποιοι γενικοί κανόνες χωροθέτησης, οι οποίοι είναι οι εξής:

- Η αξιοποίηση των ακινήτων διενεργείται στο πλαίσιο το οποίο διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική. Κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των υφιστάμενων χωροταξικών πλαισίων εθνικού επιπέδου σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης.

- Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση των ακινήτων που εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικοτόπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης (όπως καθορίζονται από το άρθρο 19, παράγραφοι 1 και 2 του ν.1650/1986), σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρότοπους διεθνούς σημασίας.
- Η αξιοποίηση των ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, γίνεται σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002.
- Η αξιοποίηση ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) της ορνιθοπανίδας της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ, γίνεται μόνον αν επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις τους.

Γενικές χρήσεις γης

Τα δημόσια και ιδιωτικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, μπορούν σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησης τους να υπάγονται στις εξής κατηγορίες χρήσεων γης:

- Τουρισμός-Αναψυχή
- Επιχειρηματικά Πάρκα
- Θεματικά Πάρκα-Εμπορικά κέντρα-Αναψυχή
- Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες
- Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό
- Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 1, του ν.4179/2013, ως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων (ΟΥΤΔ) οι οποίοι αναπτύσσονται με ΕΣΧΑΔΑ, νοούνται εκείνοι των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός είναι ο τουρισμός-αναψυχή ή η δημιουργία παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ή ο συνδυασμός των παραπάνω χρήσεων. Επομένως, σύμφωνα με τις γενικές χρήσεις γης, οι ΟΥΤΔ που αναπτύσσονται με ΕΣΧΑΔΑ μπορούν

να έχουν ως γενική χρήση αυτή του Τουρισμού-Αναψυχής ή του Παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ή των δημοσίων ακινήτων μικτών χρήσεων. Συνεπώς ισχύει το ίδιο και για τα ιδιωτικά ακίνητα που αναπτύσσονται με ΕΣΧΑΣΕ, καθώς οι διατάξεις των ΕΣΧΑΔΑ εφαρμόζονται αναλόγως και για τα ΕΣΧΑΣΕ, σύμφωνα με τον ν. 3894/2010 όπως αυτός ισχύει σήμερα. Αναλυτικά στις συγκεκριμένες χρήσεις επιτρέπονται:

- Στη γενική χρήση **Τουρισμός-Αναψυχή** επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.), ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια), τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), κατοικία, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών, καζίνα, κοινωνική πρόνοια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, περίθαλψη, χώροι συνάθροισης κοινού, εστίαση, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, στάθμευση (κτίρια-γήπεδα), εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων, ελικοδρόμιο, κάθε άλλη συναφής χρήση η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του.
- Στη γενική χρήση **Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό** επιτρέπονται η παραθεριστική κατοικία, τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), ξενοδοχεία, εγκαταστάσεις γκολφ, αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.), κέντρα αναζωογόνησης (spa). Οι χρήσεις της περίθαλψης, εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής, εμπορικών καταστημάτων και χώρων συνάθροισης κοινού επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης της παραθεριστικής κατοικίας.
- Στα **ακίνητα μικτών χρήσεων** επιτρέπεται η ανάμειξη δύο ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αναπτύσσονται, βάσει της πολεοδομικής τους λειτουργίας, σε ειδικότερες ζώνες υποδοχής, προστασίας και οργάνωσης των ακινήτων. Πολεοδομείται μόνο εκείνο το τμήμα του ακινήτου, επί του οποίου αναπτύσσονται κατηγορίες χρήσεων γης για τις οποίες προβλέπεται πολεοδόμηση.

Γενικοί όροι δόμησης

Για τις κάθε μία από τις παραπάνω γενικές κατηγορίες χρήσεων γης ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης διαμορφώνεται ως εξής:

- Τουρισμός-αναψυχή: 0,2
- Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό: 0,2
- Ακίνητα μικτών χρήσεων: 0,4

Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης ορίζεται στο 50%. Προκειμένου να υπολογιστεί η μέγιστη εκμετάλλευση και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.

Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ). Ωστόσο, με προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο, αν τεκμηριώνεται παρέκκλιση από αυτό από αρχιτεκτονική ή άλλη μελέτη. Ακόμα είναι δυνατόν για ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται, να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και εγκαταστάσεων.

Χωρικός προορισμός-Επενδυτική ταυτότητα ακινήτων

Προκειμένου να καθοριστεί ο χωρικός προορισμός των ακινήτων καταρτίζονται τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), τα οποία αφορούν τα δημόσια ακίνητα, και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), τα οποία αφορούν τα ιδιωτικά ακίνητα στα οποία πρόκειται να πραγματοποιηθούν στρατηγικές επενδύσεις. Με τα σχέδια αυτά καθορίζονται και εγκρίνονται:

- Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του ακινήτου μέσω της υπαγωγής του σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης.
- Οι ειδικότερες χρήσεις που επιτρέπονται στη έκταση του ακινήτου και τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί.
- Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.
- Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί.

- Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

Έγκριση ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ

Για την έγκριση των ΕΣΔΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ πρέπει να υποβληθεί αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή από τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το ΤΑΙΠΕΔ. Η αίτηση αυτή θα πρέπει να συνοδεύεται από:

- Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.). Ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του ακινήτου τεκμηριώνεται με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ένταξη της επένδυσης στην περιβάλλουσα το ακίνητο περιοχή και την συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Η περιοχή στην οποία αναφέρεται η μελέτη είναι ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΧΣΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες που μπορεί να βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν.
- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

Η έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικό διάταγμα.

Σχέση με τον χωροταξικό σχεδιασμό

Όπως αναφέρεται παραπάνω στους γενικούς κανόνες χωροθέτησης, η αξιοποίηση των ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική χωροταξική πολιτική. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, οι οποίες απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται στον καθορισμό του χωρικού προορισμού του ακινήτου, ώστε να υπάρξει η βέλτιστη σχέση μεταξύ χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων.

Με τα προεδρικά διατάγματα, με τα οποία εγκρίνονται τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη

ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των ακινήτων και στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις κρίνονται ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα²³ χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια .

Ακόμα, προκειμένου να αποδοθεί ο βέλτιστος πολεοδομικός-επενδυτικός προορισμός στο ακίνητο που πρόκειται να αξιοποιηθεί, τα προεδρικά διατάγματα με τα οποία εγκρίνονται τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ μπορεί να τροποποιούν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως. Επίσης μπορούν να τροποποιούνται πολεοδομικές μελέτες ή/και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως δημόσια ακίνητα, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες στην περιοχή τους όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του ΓΟΚ. Σε αυτές τις περιπτώσεις, το εγκριτικό διάταγμα έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923.

Κατά την κατάρτιση των ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ για τα ακίνητα τα οποία βρίσκονται εκτός σχεδίου και περιβάλλονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή ρυμοτομικά σχέδια ή πολεοδομικές μελέτες, μπορεί να εφαρμόζονται οι χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης που ορίζονται από το οικείο ΓΠΣ για την πολεοδομική ενότητα ή περιοχή στην οποία ανήκει το υπό αξιοποίηση ακίνητο, εφόσον συνάδουν με τον χωρικό προορισμό του ακινήτου και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της πολεοδομικής ενότητας ή περιοχής στην οποία εντάσσεται το ακίνητο. Εάν το ΓΠΣ δεν εκτείνεται στην περιοχή του προς αξιοποίηση ακινήτου, τότε δύναται να εφαρμόζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης και οι χρήσεις γης που ισχύουν σε γειτνιάζουσα πολεοδομική ενότητα του εγκεκριμένου σχεδίου, εφόσον συνάδουν με την αποστολή και τον προορισμό του ακινήτου και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της ευρύτερης περιοχής. Στην περίπτωση που σε περισσότερες γειτνιάζουσες πολεοδομικές ενότητες του εγκεκριμένου σχεδίου εφαρμόζονται διαφορετικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, εφαρμόζονται εκείνοι που συμφωνούν περισσότερο με την κατά προορισμό χρήση του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα με το οποίο εγκρίνεται το

²³ Ως ανεπίκαιρα νοούνται τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή και αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.

ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ επέχει θέση έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923.

Μεταβολή Έκτασης

Είναι δυνατή η μεταβολή της έκτασης, των ορίων και του περιεχομένου των ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ. Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων, χωρίς τη μεταβολή των συνολικών χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης, είναι επιτρεπτή εφόσον η προκύπτουσα μεταβολή, λόγω αύξησης ή μείωσης των ορίων, δεν υπερβαίνει το 15% της αρχικώς οριοθετηθείσας εκτάσεως και δεν περιλαμβάνονται στη περιοχή επέκτασης εκτάσεις οι οποίες υπάγονται σε ειδικά νομικά καθεστώτα και εκτάσεις που δεν είναι συμβατές με τις χρήσεις γης του ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ.

Πολεοδόμηση

Η πολεοδόμηση προβλέπεται για ακίνητα, τα οποία βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και τα οποία προορίζονται για τη χρήση του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού. Η πολεοδόμηση εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΚΑ, Οικονομικών και Τουρισμού για τα ΕΣΧΑΔΑ και των Υπουργών ΠΕΚΑ, ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Τουρισμού για τα ΕΣΧΑΣΕ. Η πολεοδομική μελέτη υποβάλλεται από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα, προκειμένου να εκδοθεί η κοινή υπουργική απόφαση. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει:

- Τις ειδικότερες χρήσεις γης εντός του πλαισίου των γενικότερων χρήσεων.
- Τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις.
- Τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.
- Τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων.
- Την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες.

- Τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, οι οποίοι πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής.

Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του ακινήτου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4.

Εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον κύριο της επένδυσης. Μετά την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης, με την οποία εγκρίνεται η πολεοδόμηση, ο κύριος της επένδυσης υποχρεούται να δώσει χωρίς καθυστέρηση την απαιτούμενη έκταση, η οποία καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, για την δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις που αφορούν την εισφορά σε γη και χρήμα.

Έκδοση οικοδομικών αδειών

Για ΕΣΧΑΔΑ

Απαιτείται η έκδοση οικοδομικών αδειών για την κατασκευή των μόνιμων εγκαταστάσεων. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ορίζονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν προκειμένου να εκδοθούν οι οικοδομικές άδειες. Εφόσον υποβληθεί ο πλήρης φάκελος στο ΥΠΕΚΑ και έπειτα από έλεγχο χορηγούνται οι οικοδομικές άδειες από τον Υπουργό ΠΕΚΑ.

Για ΕΣΧΑΣΕ

Για τα ΕΣΧΑΣΕ ο επενδυτής καταθέτει πλήρη φάκελο των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έγκριση και έκδοση των σχετικών αδειών, όπως ορίζει ο ν. 3894/2010, στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων. Έπειτα, η συγκεκριμένη διεύθυνση οφείλει να μεταβιβάσει το σχετικό φάκελο στις υπηρεσίες που είναι αρμόδιες για την έκδοση των αδειών.

Μεταβίβαση κυριότητας

Η μεταβίβαση από τον κύριο της επένδυσης σε τρίτους εμπραγμάτων και ενοχικών δικαιωμάτων επί των οικοπέδων και κτιρίων σε πολεοδομούμενες εκτάσεις, δηλαδή για εκτάσεις που έχουν τη χρήση «Τουριστικό- παραθεριστικό χωριό», επιτρέπεται μόνο μετά την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, η οποία πιστοποιείται.

Στην περίπτωση που σε ένα ακίνητο, προβλέπεται περισσότερες από μία ζώνες υποδοχής παραθεριστικού-τουριστικού χωριού, μπορεί να προβλέπεται στην πολεοδομική μελέτη η δυνατότητα της τμηματικής ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής ανά ζώνη υποδοχής, εφόσον τεκμηριώνεται η λειτουργική αυτοτέλεια της κάθε ζώνης. Σε περίπτωση που η χρήση του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού αναπτύσσεται στο σύνολο του ακινήτου ή σε μία ζώνη υποδοχής, μπορεί να προβλέπεται στην πολεοδομική μελέτη η δυνατότητα της τμηματικής ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι κάθε αυτοτελής χρονικά φάση εκτέλεσης των έργων υποδομής αντιστοιχεί σε πολεοδομική ενότητα επιφάνειας 50 τουλάχιστον στρεμμάτων. Στις περιπτώσεις αυτής της παραγράφου, επιτρέπεται η μεταβίβαση εμπραγμάτων και ενοχικών δικαιωμάτων προς τρίτους σε κάθε ζώνη υποδοχής ή σε κάθε πολεοδομική ενότητα, για την οποία ολοκληρώνονται τα έργα υποδομής μετά από τη σχετική πιστοποίηση.

Για δημόσια ακίνητα

Για τα δημόσια ακίνητα επιτρέπεται η σύσταση δικαιώματος επιφάνειας²⁴. Ο μέγιστος χρόνος για τον οποίο μπορεί να συσταθεί δικαίωμα επιφάνειας είναι τα 99 έτη και ο ελάχιστος 5 έτη. Κτίσμα, στο οποίο υπάρχει δικαίωμα επιφάνειας, μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς διηρημένης ιδιοκτησίας και οι διηρημένες κάθετες και οριζόντιες ιδιοκτησίες που προκύπτουν δεν έχουν ποσοστά συγκυριότητας στο έδαφος, αλλά ποσοστά εξ' αδιαιρέτου στο δικαίωμα της επιφάνειας. Το δικαίωμα της επιφάνειας μπορεί να διαιρείται με τους όρους και τις προϋποθέσεις που ισχύουν για την κυριότητα. Ακόμα, είναι δυνατή η

²⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 18, παράγραφος 1 του ν.3986/2011, όπως έχει τροποποιηθεί από τον νόμο 4092/2012, επιφάνεια είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος, το οποίο είναι δημόσιο, και η άσκηση στο κτίσμα ή σε ήδη κατασκευασμένο κτίσμα εξουσιών που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας.

μεταβίβαση του δικαιώματος της επιφάνειας, η οποία γίνεται όπως και η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου.

Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου

Για την χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης του ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΚΑ και Οικονομικών έγκρισης χωροθέτησης, ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης, στην οποία καθορίζονται οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και συνοδών έργων, η γενική διάταξη των κτιρίων και εγκαταστάσεων καθώς και οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των συνοδών έργων εξωτερικής υποδομής. Οι εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι ισχύουν για 10 έτη, εφόσον δεν επέλθει αλλαγή των δεδομένων με τα οποία εγκρίνονται.

Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας

Στα ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται ως ξενοδοχειακές μονάδες ή ως περιοχές παραθεριστικού τουριστικού χωριού επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα της χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκονται προ των εγκαταστάσεων τους προκειμένου να δημιουργηθούν τουριστικές λιμενικές εγκαταστάσεις ή για χρήση υφιστάμενων, ώστε να εξυπηρετηθεί η πελατεία τους ή οι κάτοικοι. Από την παραχώρηση εξαιρούνται οι περιοχές που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν.1650/1986. Η παραχώρηση γίνεται με τις εξής προϋποθέσεις:

- Η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει το 10% του αριθμού των δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας ή το 50% του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών.
- Έχει συνταχθεί σχετική ακτομηχανική μελέτη.
- Η ξενοδοχειακή μονάδα ή το παραθεριστικό τουριστικό χωριό να βρίσκεται σε απόσταση πέραν του ενός (1) χιλιομέτρου από υφιστάμενο τουριστικό λιμένα αναψυχής.
- Η λιμενική τουριστική εγκατάσταση να έχει προβλεφθεί στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ.

Η παραχώρηση γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού για χρονικό διάστημα έως 50 ετών και με καταβολή ανταλλάγματος, ενώ μπορεί να παραταθεί

για περαιτέρω 49 έτη. Απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση ή η προς τρίτο παραχώρηση των λιμενικών εγκαταστάσεων.

Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας πρέπει να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των λουομένων στην παραλία και στον αιγιαλό, εκτός εάν αυτό επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας, και εφόσον προβλέπεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η με οποιανδήποτε τρόπο χρήση από τρίτους της παραχωρούμενης προς τον κύριο της επένδυσης έκτασης αιγιαλού, παραλίας και λιμενικών έργων, εφόσον αυτή η χρήση επιβάλλεται για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας ή άλλης δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία της επένδυσης.

Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς

ΕΣΧΑΣΕ

Για τις επενδύσεις που υπάγονται στον νόμο 3894/2010 δεν επιτρέπεται η υλοποίηση τους σε περιοχές του δικτύου NATURA, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές απολύτου προστασίας της φύσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 19, του ν. 1650/1986 (Α'160).

Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις

ΕΣΧΑΔΑ

Είναι δυνατή η αναγκαστική απαλλοτρίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων ή ακινήτων ή η σύσταση επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η παραπάνω αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαία για την αξιοποίηση περιουσιακού στοιχείου του ΤΑΙΠΕΔ ή εταιρείας, της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ ή για την πραγματοποίηση επενδυτικού σχεδίου ειδικού διαδόχου του ΤΑΙΠΕΔ ή εταιρείας, της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ. Ο σκοπός αυτών των απαλλοτριώσεων θεωρείται μείζονος και γενικότερης σημασίας για την οικονομία της χώρας και επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος.

Οι απαλλοτριώσεις κηρύσσονται υπέρ των παραπάνω φορέων ή υπέρ του Δημοσίου, εφόσον στο ΤΑΙΠΕΔ έχει περιέλθει οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα, πλην της κυριότητας επί της προς αξιοποίηση έκτασης. Ακόμα, η δαπάνη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης βαρύνει το Δημόσιο αν η απαλλοτρίωση κηρύσσεται σε ακίνητο επί του οποίου αναγνωρίστηκαν δικαστικώς εμπράγματα δικαιώματα τρίτων μετά την μεταβίβαση του στο ΤΑΙΠΕΔ ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου στο ΤΑΙΠΕΔ.

Επίσης, προκειμένου να εξυπηρετηθούν τα έργα αξιοποίησης των ακινήτων, τα οποία αξιοποιούνται από το ΤΑΙΠΕΔ, επιτρέπεται η απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών υπέρ του Δημοσίου, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων.

ΕΣΧΑΣΕ

Για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Επενδύσεων και των έργων τα οποία είναι βοηθητικά και συνοδά, επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών. Οι απαλλοτριώσεις κηρύσσονται υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή φυσικών προσώπων και με δαπάνη του υπέρ ου η απαλλοτρίωση ή άλλου προσώπου που ορίζεται με την πράξη κήρυξής της. Αν υπάρχουν δασικές εκτάσεις η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με ΚΥΑ των αρμόδιων Υπουργών και του Υπουργού ΠΕΚΑ. Ακόμα, οι απαλλοτριώσεις για την εξυπηρέτηση των στρατηγικών επενδύσεων θεωρούνται κατεπείγουσες και μείζονος σημασίας.

Ακίνητα τα οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθούν και μόνο κατά το μέρος που κρίνονται αναγκαία για την κατασκευή, επέκταση ή εκσυγχρονισμό των στρατηγικών επενδύσεων και τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, εξαιρουμένων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων, δεν απαλλοτριώνονται αλλά μπορεί να παραχωρούνται κατά χρήση για την κατασκευή, την επέκταση ή τον εκσυγχρονισμό των στρατηγικών επενδύσεων.

Είναι δυνατή η απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων, με σκοπό την κατασκευή, επέκταση ή τον εκσυγχρονισμό ή την εξυπηρέτηση των στρατηγικών επενδύσεων.

5.2.5 ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (ΣΤΚ) θεσμοθετούνται με το άρθρο 8 του ν. 4002/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε από τους ν. 4179/2013 και 4276/2014. Βασικά θεσμικά χαρακτηριστικά θεσπίζονται και με τις υπουργικές αποφάσεις υπ' αριθμ. 177/1.2.2012 και υπ' αριθμ. 9347/23.04.2014, καθώς και με τον ν. 1652/1986 και την υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. Α.9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/11.12.1987.

Έννοια

Σύμφωνα με τον ν.4276/2014, άρθρο 1, παράγραφος 2, σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχεία²⁵ που ανεγείρονται σε συνδυασμό α) με αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα-τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες²⁶ και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού όπως: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού-θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού.

Καταλληλότητα γηπέδου

Το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα δημιουργείται από ένα φορέα εκμετάλλευσης σε έκταση η οποία νοείται ως ενιαίο σύνολο. Η έκταση αυτή μπορεί ολόκληρη ή κατά ένα μέρος της να ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου, ή/και να είναι μισθωμένη, ή/και να έχει συσταθεί επί αυτής δικαίωμα επιφανείας, ή/και να έλκονται επί αυτής δικαιώματα εξ άλλης σύμβασης.

Στην έκταση στην οποία πρόκειται να δημιουργηθεί το Σ.Τ.Κ. μπορούν να περιλαμβάνονται και γήπεδα που τέμνονται ή διαχωρίζονται μεταξύ τους από ρέματα,

²⁵ Όπως ορίζονται με το άρθρο 1, παράγραφος 2 του ν. 4276/2014.

²⁶ Ως επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες, σύμφωνα με το άρθρο 1, παράγραφος 2 του ν.4276/2014, ορίζονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας τουλάχιστον 40τ.μ εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση.

δρόμους, φυσικά εμπόδια και τεχνικά έργα, εφόσον τα εκατέρωθεν τμήματα μπορούν να ενοποιηθούν λειτουργικά. Για την δημιουργία του Σ.Τ.Κ. το γήπεδο πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 150.000 τ.μ. , ενώ για την μετατροπή υφιστάμενης τουριστικής εγκατάστασης σε Σ.Τ.Κ. το γήπεδο θα πρέπει να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 50.000 τ.μ..

Δημιουργία Σ.Τ.Κ.

Για την δημιουργία Σ.Τ.Κ. εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Π.Ε.Κ.Α. και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Για την έκδοση της υπουργικής απόφασης ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει εκτός των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την καταλληλότητα του γηπέδου στην απόφαση καθορισμού τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και έκθεση χωροταξικής θεώρησης ως αυτοτελές παράρτημα της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Η δημιουργία Σ.Τ.Κ. σε γήπεδα μεγαλύτερα των 800.000 τ.μ. επιτρέπεται μόνο σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.). Ωστόσο, αυτό δεν εφαρμόζεται επί γηπέδων μεγαλύτερων των 800.000 τ.μ. για τα οποία έχουν καθοριστεί, με ειδικές διατάξεις, ειδικά πολεοδομικά καθεστώτα τουριστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης.

Επιτρέπεται η δημιουργία Σ.Τ.Κ. και εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ το 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε συνδυασμό με την ανάπλαση τμήματος ή και του συνόλου του οικισμού. Οι ενδιαφερόμενοι δημόσιοι ή ιδιωτικοί φορείς καταρτίζουν πρόγραμμα τουριστικής αξιοποίησης και αναζωογόνησης του οικείου οικισμού, το οποίο εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Π.Ε.Κ.Α. και Τουρισμού έπειτα από γνώμη του Ε.Ο.Τ..

Σχέση με τον χωροταξικό σχεδιασμό

Η δημιουργία Σ.Τ.Κ. εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του εκάστοτε Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.) για τον Τουρισμό και τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής. Μπορεί επιπλέον να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για την δημιουργία Σ.Τ.Κ. με απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης. Ακόμα, οι ρυθμίσεις που εκδίδονται για την προστασία του περιβάλλοντος, κατά το άρθρο 21 του ν.1650/1986 όπως αυτός ισχύει, κατισχύουν των

κατευθύνσεων ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης του εκάστοτε ισχύοντος Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον τουρισμό.

Δόμηση και κάλυψη γηπέδου

Τα Σ.Τ.Κ. υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20/28.1.1988 π.δ. (Α' 61), όπως αυτό ισχύει. Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,15 και είναι ενιαίος για το σύνολο του Σ.Τ.Κ.. Για τα κατοικημένα νησιά, εκτός της Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας, και Ρόδου, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,10. Η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το Σ.Τ.Κ. νοείται ως ενιαίο σύνολο για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης.

Η γνωμοδότηση για την καταλληλότητα της έκτασης, στην οποία πρόκειται να δημιουργηθεί το Σ.Τ.Κ., χορηγείται για το σύνολο της έκτασης, ανεξάρτητα αν περιλαμβάνονται εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστάτα προστασίας²⁷, δηλαδή χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, καθώς και περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60). Ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης του Σ.Τ.Κ. εφαρμόζονται στην έκταση σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς όρους.

Διατηρούνται σε ισχύ ειδικότερες διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί μικρότεροι συντελεστές δόμησης ή και αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για την τουριστική ανάπτυξη συγκεκριμένων γηπέδων.

Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες έχουν ελάχιστο εμβαδόν τα 100 τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Για την κατασκευή τους ισχύουν οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του ν.4067/2012 (Α' 79). Οι όροι αυτοί δεν εφαρμόζονται για υφιστάμενα διαμερίσματα-δωμάτια που μετατρέπονται σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, καθώς για αυτές ισχύουν οι διατάξεις κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Δικαιολογητικά

²⁷ Όπως ορίζονται στην παράγραφο 4δ, του άρθρου 1, του ν.4179/2013.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Π.Ε.Κ.Α. και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα Σ.Τ.Κ.. Ακόμα με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές, οι λοιποί όροι και προϋποθέσεις οι οποίες πρέπει να πληρούνται για τη δημιουργία Σ.Τ.Κ., καθώς και με αυτές καθορίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, οι οποίοι πρέπει να είναι επαρκείς για την κάλυψη της δυναμικότητας σε κλίνες που αντιστοιχεί στις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

Μεταβίβαση δικαιωμάτων και κυριότητα

Ρυθμίσεις επί τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών

Σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες που περιλαμβάνονται στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, κατά τις κείμενες διατάξεις, και η σύσταση και μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών. Το ποσοστό των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που δύναται να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών. Τα παραπάνω εφαρμόζονται εφόσον συντρέχουν σωρευτικώς οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα αναπτύσσονται σε γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 150.000 τ.μ..
- Τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα κατατάσσονται στην κατηγορία των πέντε (5) αστερών.
- Έχουν υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία τα αρχιτεκτονικά σχέδια για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, στα οποία οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις καλύπτουν, με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές, τις απαιτήσεις για την εξυπηρέτηση της συνολικής δυναμικότητας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

- Οι φορείς διαχείρισης του Σ.Τ.Κ. οφείλουν να διατηρούν το σύνολο των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε πλήρη λειτουργία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Η μεταβίβαση κατά κυριότητα ή και εκμίσθωση των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, για τις οποίες συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις, είναι δυνατή μόνο μετά την έκδοση των αδειών δόμησης και των λοιπών εγκρίσεων για την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών του ξενοδοχειακού καταλύματος, της ειδικής τουριστικής υποδομής καθώς και της τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας που αποτελεί κάθε φορά αντικείμενο μεταβίβασης ή μακροχρόνιας εκμίσθωσης.

Σε περίπτωση που ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,10, το ποσοστό των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που μπορούν να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως καθορίζεται σε 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του Σ.Τ.Κ.. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε 60% όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή και μικρότερος του 0,05.

Στην περίπτωση που στα Σ.Τ.Κ. περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 οπών τουλάχιστον, το ποσοστό των επιπλωμένων τουριστικών κατοικιών που μπορούν να πωληθούν ή και να εκμισθωθούν μακροχρονίως προσαυξάνεται ως εξής:

- Σε 55% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του Σ.Τ.Κ., εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν ξεπερνά το 0,10.
- Σε 70% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του Σ.Τ.Κ., εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν ξεπερνά το 0,05.

Στις μακροχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται επί τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 2 του ν.1652/1986, καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 2 του ίδιου νόμου.

Ρυθμίσεις επί υφιστάμενων κτισμάτων

Οι ρυθμίσεις που αφορούν τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να εφαρμόζονται και επί υφιστάμενων κτισμάτων με χρήση ξενοδοχείου, που μπορούν να καταταγούν σε κατηγορία πέντε (5) αστέρων, καθώς και επί υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας πέντε (5) αστέρων της παρ.1Α του άρθρου 2 του ν.2160/1993

που έχουν κατασκευαστεί σε γήπεδα τουλάχιστον 50.000 τ.μ. τα οποία είτε έχουν την επιφάνεια αυτή είτε μπορούν να την αποκτήσουν μετά από συνένωση με όμορο γήπεδο και τα οποία πληρούν ή μπορεί να αποκτήσουν τις λοιπές υποχρεώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 8, του ν.4002/2011, εφόσον:

- Είναι νομίμως υφιστάμενα²⁸ και να έχουν ανεγερθεί για χρήση ξενοδοχείου ή διαθέτουν οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης σε ισχύ με χρήση ξενοδοχείου ή διαθέτουν ειδικό σήμα λειτουργίας σε ισχύ ή διέθεταν την τελευταία δεκαετία ειδικό σήμα λειτουργίας και έχουν παύσει τη λειτουργία τους.
- Τα τμήματα τα οποία είναι προς μεταβίβαση ή προς μακροχρόνια μίσθωση να μην έχουν υπαχθεί στις επιδοτήσεις της αναπτυξιακής νομοθεσίας κατά τα τελευταία 5 έτη. Σε αντίθετη περίπτωση, το ποσό της ενίσχυσης ή επιδότησης που έχει χορηγηθεί για τα τμήματα αυτά επιστρέφεται.
- Ο νομίμως υλοποιημένος ή ο προβλεπόμενος να υλοποιηθεί συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,15.

Σε περίπτωση που ο νομίμως υλοποιημένος ή ο προβλεπόμενος να υλοποιηθεί συντελεστής δόμησης είμαι μεγαλύτερος του 0,15 έως 0,20, η υπαγωγή στις ρυθμίσεις που ισχύουν για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες επιτρέπεται εφόσον συντρέχουν και οι εξής προϋποθέσεις:

- Είτε καταβάλλεται ειδική εισφορά ίση με το 5% επί της αντικειμενικής αξίας των τουριστικών εγκαταστάσεων, οι οποίες αντιστοιχούν στο συντελεστή δόμησης που υπερβαίνει το 0,15.
- Είτε κατεδαφίζονται τμήμα ή τμήματα των τουριστικών εγκαταστάσεων, τα οποία αντιστοιχούν στο συντελεστή δόμησης που υπερβαίνει το 0,15.
- Είτε είναι απαραίτητο όμορο γήπεδο που να καλύπτει το ποσοστό του υπερβάλλοντος του 0,15 συντελεστή δόμησης.

Για υλοποιημένο συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 0,20:

- Είτε απαιτείται όμορο γήπεδο ώστε να καλυφθεί το ποσοστό του υπερβάλλοντος του 0,20 συντελεστή δόμησης.

²⁸ Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ.1 του άρθρου 23 του ν.4067/2012 (Α' 79).

- Είτε κατεδαφίζονται τμήμα ή τμήματα των τουριστικών εγκαταστάσεων, τα οποία αντιστοιχούν στο συντελεστή δόμησης που υπερβαίνει το 0,20.
- Είτε στην περίπτωση κατασκευών που έχουν ρυθμιστεί²⁹ ή έχουν τακτοποιηθεί³⁰ να καταβάλλεται εισφορά ίση με το 5% της αντικειμενικής αξίας των κτισμάτων που αντιστοιχούν στο συντελεστή δόμησης που υπερβαίνει το 0,15. Σε αυτή την περίπτωση το ποσοστό πώλησης ή μακροχρόνιας εκμίσθωσης υπολογίζεται στην υλοποιημένη δόμηση που αντιστοιχεί σε συντελεστή δόμησης έως 0,20.

Σε υφιστάμενα ξενοδοχειακά καταλύματα που έχουν κατασκευαστεί σε γήπεδα τουλάχιστον 50.000 τ.μ. το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της συνολικώς δομημένης επιφάνειας του Σ.Τ.Κ.. Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ορίζεται σε 100 τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία.

Αν η νόμιμα υλοποιημένη δόμηση είναι μεγαλύτερη των 10.000 τ.μ. και ο υλοποιημένος συντελεστής ανώτερος του 0,20 μπορεί να προσαυξάνεται το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών. Σε αυτήν την περίπτωση, το ποσοστό 30%, το οποίο αναφέρεται στις επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες που επιτρέπεται να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως, προσαυξάνεται κατά το ποσοστό που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του 30% με το λόγο του αφαιρούμενου με την κατεδάφιση τμήματος του νόμιμα υλοποιούμενου συντελεστή προς το 0,20. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό της υλοποιημένης δόμησης που επιτρέπεται να πωληθεί ή να εκμισθωθεί μακροχρονίως δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50%. Για να πραγματοποιηθεί η προσαύξηση θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις:

- Κατεδαφίζονται τμήματα της υλοποιημένης δόμησης που αντιστοιχούν στο συντελεστή δόμησης που ξεπερνά το 0,20, καθώς και τμήματα του ξενοδοχειακού καταλύματος και της ειδικής τουριστικής υποδομής που υπερβαίνουν τους τρεις ορόφους.

²⁹ Να έχουν ρυθμιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 έως 7 του ν.3843/2010.

³⁰ Να έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.4014/2011 ή του ν.4178/2013.

- Συνδυασμός της αξιοποίησης με την γενικότερη ανάπλαση των κτισμάτων και τη συνολική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και του περιβάλλοντος χώρου των κτιρίων.
- Η κατεδάφιση, η ανάπλαση και η αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και του περιβάλλοντος χώρου να διαπιστώνεται με πράξη της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του Υπουργείου Τουρισμού ύστερα από αίτηση του κύριου του ακινήτου.

Οι εντός του γηπέδου κατασκευές, υφιστάμενες οι νέες, θα πρέπει είτε να βρίσκονται εντός του νόμιμα υλοποιημένου ή του προβλεπόμενου από την οικοδομική άδεια περιτυπώματος της οικοδομής στο χώρο, είτε να ικανοποιούν τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Ρυθμίσεις επί ξενοδοχειακών καταλυμάτων

Τα ξενοδοχειακά καταλύματα, τα οποία αποτελούν τμήμα σύνθετου τουριστικού καταλύματος, μπορούν να υπάγονται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης του ν.1652/1986 (Α' 167). Σε περίπτωση νέου τουριστικού καταλύματος, το ποσοστό του ξενοδοχείου το οποίο επιτρέπεται να υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της συνολικής σε κλίνες δυναμικότητας. Στην περίπτωση υφιστάμενου ξενοδοχειακού καταλύματος, το οποίο μετατρέπεται σε Σ.Τ.Κ. ,το ποσοστό το οποίο επιτρέπεται να υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης προσδιορίζεται από τις διατάξεις του ν. 1652/1986 (Α' 167) και της υπ' αριθμ. Α.9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/11.12.1987 απόφασης του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας (Β' 719), σύμφωνα με τις οποίες (και συγκεκριμένα σύμφωνα με την Υ.Α) στις υφιστάμενες μονάδες και για αυτές των οποίων είχαν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες μέχρι το χρόνο δημοσίευσης της απόφασης το μέγιστο ποσοστό ανέρχεται σε 49% της συνολικής σε κλίνες δυναμικότητας τους, ενώ για τις νέες μονάδες (δηλαδή για αυτές που κτίστηκαν μετά την παρούσα απόφαση) το ποσοστό αυτό καθορίζεται στο 70%.

Χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας

Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος χορηγείται μόνο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχείου, της ειδικής τουριστικής υποδομής,

καθώς και μίας τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας και την σύνδεση του Σ.Τ.Κ. με τα δίκτυα Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να κατασκευάζονται σταδιακά και να ενσωματώνονται στο Ειδικό Σήμα Λειτουργίας. Για πρόσθετες ανάλογες εγκαταστάσεις, εκτός των ελάχιστων απαιτούμενων του ξενοδοχείου και της ειδικής τουριστικής υποδομής, δεν είναι απαραίτητη η ολοκλήρωσή τους για την έγκριση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας του Σ.Τ.Κ., επιτρέπεται δε η σύσταση οριζοντίων και κάθετων ιδιοκτησιών, καθώς και η σύσταση ενοχικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών, με την προϋπόθεση ότι οι νέοι δικαιούχοι δεν θα μεταβάλουν την προβλεπόμενη χρήση τους και ότι αποδέχονται πλήρως τον εγκεκριμένο Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας του Σ.Τ.Κ..

Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας

Τα Σ.Τ.Κ. διέπονται από Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Οι ιδιοκτήτες ή οι μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών δεν μπορούν να εκμισθώνουν ή να μισθώνουν τα ακίνητα σε τρίτους ή να συνιστούν εμπράγματα δικαιώματα επικαρπίας ή οίκησης παρά μόνο του όρους και περιορισμούς που καθορίζονται στον οικείο κανονισμό.

5.2.6 ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Εκτός από τις οικείες διατάξεις που ισχύουν για κάθε κατηγορία υποδοχέα, έχουν θεσπιστεί διατάξεις οι οποίες ισχύουν για το σύνολο των οργανωμένων υποδοχέων, δηλαδή διατάξεις οι οποίες έχουν γενική ισχύ και διατρέχουν τους ΟΥΤΔ οριζόντια. Ορισμένες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα ΣΤΚ, τα οποία σύμφωνα με την θεσμική τους έννοια δεν ανήκουν στους ΟΥΤΔ. Παρακάτω αναφέρονται τα βασικότερα θεσμικά χαρακτηριστικά ανά θεσμικό κείμενο, τα οποία ισχύουν για το σύνολο των ΟΥΤΔ και ορισμένα για τα ΣΤΚ, και τα οποία θεσπίζονται με τους νόμους ν. 998/1979 όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 4280/2014, τον ν. 4179/2013 όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 4276/2014, τον ν.4258/2014 και από τον 4269/2014.

Ειδικές διατάξεις του ν. 4179/2013

Αρχικά, ο ν. 4179/2013, στο άρθρο 1, επιτρέπει την δημιουργία ΟΥΤΔ και ΣΤΚ στο σύνολο των περιοχών που υπάγονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες του ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού του 2009³¹ (ΦΕΚ Β' 1138). Συγκεκριμένα επιτρέπεται στις κατηγορίες των αναπτυγμένων τουριστικά περιοχών, των αναπτυσσόμενων τουριστικά περιοχών, των μητροπολιτικών περιοχών, των πεδινών και ημιορεινών περιοχών και στον παράκτιο χώρο. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι αυτός που καθορίζεται στην εκάστοτε νομοθεσία ΟΥΤΔ και ΣΤΚ.

Επιτρέπεται η δημιουργία ΟΥΤΔ και ΣΤΚ με ανώτατο επιτρεπόμενο μικτό συντελεστή δόμησης 0,05 στην κατηγορία των ορεινών περιοχών και στα τουριστικά ανεπτυγμένα και αναπτυσσόμενα νησιά με επιφάνεια μεγαλύτερη των 90 τ.χλμ.. Ωστόσο, για τα νησιά Κρήτη, Ρόδο, Κέρκυρα και Εύβοια ισχύει ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από την εκάστοτε νομοθεσία των ΟΥΤΔ και ΣΤΚ. Για τα νησιά, τα οποία έχουν επιφάνεια μικρότερη των 90 τ.χλμ. εφαρμόζονται οι κατευθύνσεις του εκάστοτε ισχύοντος ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού.

Ακόμα, σύμφωνα με το άρθρο 1, στα γήπεδα εκμετάλλευσης των ΟΥΤΔ και ΣΤΚ επιτρέπεται να περιλαμβάνονται εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας,

³¹ Οι συγκεκριμένες κατηγορίες εξακολουθούν να παραμένουν και στο νέο ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού το 2013 (ΦΕΚ Β' 3155).

όπως χώροι αρχαιολογικού και ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, καθώς και περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011. Αν διενεργούνται έργα και δραστηριότητες σε προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000, η περιβαλλοντική αδειοδότηση γίνεται με βάση τις προβλέψεις των ειδικότερων προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων προστασίας. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοιες προβλέψεις, τότε στην Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων υποβάλλεται Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση (άρθρο 10, ν. 4014/2011).

Στο άρθρο 5, ορίζεται ότι επιτρέπεται η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού και παραλίας μπροστά από ΣΤΚ και ΟΥΤΔ. Ακόμα, αναφέρονται ειδικές διατάξεις για τους ΟΥΤΔ και για ΣΤΚ, οι οποίες αφορούν αποστάσεις από την γραμμή του αιγιαλού, και όρους για την κατασκευή μικρής κλίμακας έργων, εφόσον έχει παραχωρηθεί δικαίωμα παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας. Οι συγκεκριμένες διατάξεις, καθορίζουν ειδικά θέματα, τα οποία ισχύουν για το σύνολο των ΟΥΤΔ και για τα ΣΤΚ, και τα οποία δεν αναφέρονται στις κείμενες διατάξεις του κάθε υποδοχέα. Επομένως λειτουργούν προσθετικά για την ρύθμιση «οριζόντιων» θεμάτων, τα οποία δεν έρχονται σε αντίθεση με τις ειδικότερες διατάξεις του κάθε υποδοχέα, αφού δεν γίνεται λόγος για αυτά στις διατάξεις κάθε υποδοχέα.

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5, για την εξυπηρέτηση ΣΤΚ και ΟΥΤΔ είναι επιτρεπτή η διάνοιξη οδών και λοιπών συνοδών έργων σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις. Το συνολικό εμβαδόν των διανυσσομένων οδών δεν προσμετράται στο ανώτατο επιτρεπόμενο 20% του δάσους ή της δασικής έκτασης, η οποία διατίθεται για τουριστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 51 του ν. 998/1979.

Διατάξεις του ν. 998/1979

Στον ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 4280/2014, αναφέρονται διατάξεις οι οποίες αφορούν εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα. Σύμφωνα λοιπόν με το άρθρο 50, σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις είναι επιτρεπτή η επέμβαση για την δημιουργία ΣΤΚ και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής. Η συνολική έκταση των χώρων που καταλαμβάνουν οι επεμβάσεις, δηλαδή η κάλυψη, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% της έκτασης για την οποία έχει εγκριθεί η επέμβαση προς τουριστική αξιοποίηση. Ο

συντελεστής δόμησης υπολογίζεται για το 10% της έκτασης που έχει εγκριθεί η επέμβαση και καθορίζεται κλιμακωτά ως εξής:

- Για έκταση εμβαδού έως 5.000 στρέμματα: 0,5
- Για έκταση εμβαδού από 5.000-6.000 στρέμματα: 0,3
- Για έκταση εμβαδού από 6.000-7.000 στρέμματα: 0,2
- Για έκταση εμβαδού από 7.000-8.000 στρέμματα: 0,1
- Για έκταση μεγαλύτερη των 8.000 στρεμμάτων δεν υπολογίζεται συντελεστής δόμησης.

Για επεμβάσεις που διενεργούνται στην ηπειρωτική χώρα και με την προϋπόθεση ότι απέχουν 10 χιλιόμετρα από τη ακτογραμμή, τότε ο ανωτέρω συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,5 μέχρι τα 8.000 στρέμματα. Ακόμα, εφόσον η έκταση εξυπηρετεί και αθλητικές χρήσεις εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, το επιτρεπόμενο ποσοστό των διατιθέμενων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% υπό προϋποθέσεις.

Όσον αφορά τους ΟΥΤΔ του άρθρου 1 του ν. 4179/2013, στα γήπεδα εκμετάλλευσης τους επιτρέπεται να περιλαμβάνονται δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, με την προϋπόθεση ότι θα διατηρηθεί ο χαρακτήρας τους. Αυτές οι εκτάσεις προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνυπολογίζονται στην αξιοποίηση κατά το μέτρο που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές. Εάν οι ΟΥΤΔ πολεοδομούνται, αυτές οι εκτάσεις προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου αλλά παραμένουν εκτός σχεδίου.

Διατάξεις του ν.4258/2014

Σύμφωνα με το άρθρο 17, του ν. 4276/2014, οι διατάξεις του άρθρου 8 του ν.4258/2014 εφαρμόζονται αναλογικά και για τους ΟΥΤΔ του ν. 4179/2013 και ισχύουν για την διευθέτηση της κοίτης ή/και της εκβολής των νόμιμα οριοθετημένων υδατορεμάτων που βρίσκονται εντός αυτών.

Διατάξεις του ν.4269/2014

Σύμφωνα με το άρθρο 8, παράγραφος 11, του ν. 4269/2014, οι περιοχές ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ αποτελούν Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ), σύμφωνα με την έννοια του παρόντος άρθρου. Δηλαδή οι τέσσερις από τους πέντε ΟΥΤΔ, του άρθρου 1 του ν.

4179/2013, αποτελούν ΕΧΣ, εξαιρουμένων των ΠΕΡΠΟ. Ωστόσο, σύμφωνα με τον ν. 4280/2014, με τον οποίο καταργείται το άρθρο 24 του ν. 2508/1997, δηλαδή καταργούνται οι διατάξεις των ΠΕΡΠΟ οι οποίες πλέον ενσωματώνονται στις ΠΠΑΠ, οι ΠΠΑΠ αποτελούν και αυτές ΕΧΣ του άρθρου 8 του ν. 4269/2014. Επομένως, όλοι οι ΟΥΤΔ του ν. 4179/2013 αποτελούν ΕΧΣ.

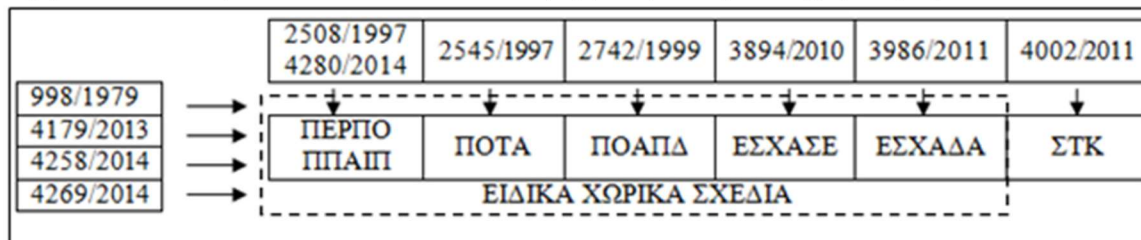
Τα ΕΧΣ καταρτίζονται για την χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οποιοδήποτε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός απαιτείται προκειμένου οι περιοχές για τις οποίες προορίζονται να καταστούν κατάλληλες είτε για την δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. Ορισμένες διατάξεις των ΕΧΣ εφαρμόζονται και για τους ΟΥΤΔ, παράλληλα με τις οικείες για κάθε υποδοχέα διατάξεις, οι οποίες είναι οι εξής:

- Η δυνατότητα τροποποίησης προγενέστερων ΤΧΣ και τυχόν ισχυουσών για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης. Αυτή η δυνατότητα τροποποίησης είναι δυνατή εφόσον καθίσταται αναγκαία , τεκμηριώνεται και δεν ανατρέπει τη χωροταξική λειτουργία της περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα Εθνικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια.
- Τα όρια και οι ρυθμίσεις των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των ΕΧΣ και μπορούν να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα με τα οποία εγκρίνονται τα ΕΧΣ, στην περίπτωση που αυτό κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη παραγωγικών ή επιχειρηματικών αναγκών στο πλαίσιο της ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου. Με την έγκριση των ΕΧΣ, οι ΖΟΕ που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν.
- Τα όρια και οι ρυθμίσεις που καθορίζονται στα προεδρικά διατάγματα για των χαρακτηρισμό οικισμών ή τμημάτων αυτών ως παραδοσιακοί, περιλαμβάνονται στα ΕΧΣ και μπορεί να τροποποιούνται ή και να συμπληρώνονται με τα προεδρικά διατάγματα με τα οποία εγκρίνονται τα ΕΧΣ.

Ενώ στο άρθρο 8 του ν. 4269/2014, αναφέρεται ότι οι ΟΥΤΔ αποτελούν ΕΧΣ, μόνο ορισμένες διατάξεις αυτών των σχεδίων ισχύουν για τους ΟΥΤΔ, με αποτέλεσμα να μην γίνεται σαφής ο στόχος της συγκεκριμένης διάταξης, εφόσον αυτές οι ρυθμίσεις θα μπορούσαν να ενσωματωθούν σε άλλους νόμους που καθορίζουν το τι ισχύει για το σύνολο των ΟΥΤΔ χωρίς να αποτελούν ΕΧΣ. Εφόσον συγκεκριμένες διατάξεις των ΕΧΣ για την ιεραρχική τους θέση στο σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού, την σχέση τους με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και την σχέση τους με εκπονούμενα ΤΧΣ δεν ισχύουν για τους ΟΥΤΔ, οι οποίοι αποτελούν ΕΧΣ, δεν γίνεται σαφές τι επιδιώκει η συγκεκριμένη διάταξη, η οποία καθορίζει τους ΟΥΤΔ ως ΕΧΣ, με τις μισές διατάξεις να ισχύουν και τις υπόλοιπες μισές όχι.

Συμπερασματικά, εκτός από τις διατάξεις που ισχύουν για κάθε ΟΥΤΔ, όπως ορίζονται στον ν. 4179/2013, και για τα ΣΤΚ, οι οποίες διατρέχουν όλους τους υποδοχείς «κάθετα», υπάρχουν και διατάξεις οι οποίες ισχύουν για το σύνολο των ΟΥΤΔ και για τα ΣΤΚ και διατρέχουν αυτά τα εργαλεία «οριζόντια». Μια πιο σαφής εικόνα δίνεται στο παρακάτω σχήμα.

Σχήμα 5.1: Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τους οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού



Πηγή: ίδια επεξεργασία

5.2.7 ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Σε ορισμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων ισχύουν οι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ' 61), όπως ισχύει με την τροποποίηση του άρθρου 41, του ν. 3105/2003. Με βάση το προεδρικό διάταγμα, οι βασικότεροι όροι δόμησης είναι οι εξής:

- Ο συντελεστής δόμησης διαμορφώνεται κλιμακωτά:
 - Για γήπεδα έως 50 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2.
 - Για γήπεδα έως 100 στρεμ., εφαρμόζεται ο συντελεστής δόμησης 0,2 για τα πρώτα 50 στρεμ. και για τα επιπλέον ισχύει 0,15.
 - Για γήπεδα μεγαλύτερα των 100 στρεμ., εφαρμόζεται 0,2 για τα πρώτα 50, 0,15 έως και τα 100 και για τα επιπλέον ισχύει 0,10.
- Ο συντελεστής δόμησης σε γήπεδα όπου δημιουργούνται ξενοδοχεία πέντε αστέρων και τεσσάρων αστέρων ορίζεται 0,2 και υπολογίζεται για όλη την έκταση του γηπέδου.
- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε 20% της επιφάνειας του.
- Ελάχιστο εμβαδό γηπέδου 4.000 τ.μ..

Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί:

- Ελάχιστη απόσταση των τουριστικών εγκαταστάσεων από την γραμμή του αιγιαλού είναι 50 μ..
- Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τα 4.000 μ³ απαιτείται η διάσπαση του σε μικρότερους όγκους

Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα 4.000 τ.μ, ενώ είναι δυνατή η υπέρβαση τους με την προϋπόθεση παραχώρησης στο δήμο ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκτασης ανάλογης με την επιπλέον των 4.000 τ.μ εκμετάλλευση ως εξής:

- Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 4.000 τ.μ και μέχρι 10.000 έκταση ίση με την επιπλέον του ανώτατου ορίου εκμετάλλευση.

- Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 10.000τ.μ και μέχρι 17.500, για τα πρώτα 10.000 τ.μ εκμετάλλευση ίση με την προηγούμενη, και για τα επιπλέον τ.μ έκτασης ίσης με την επιπλέον των 10.000 τ.μ εκμετάλλευση, προσ αυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής.
- Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 17.500 τ.μ, για τα πρώτα 17.500 τ.μ εκμετάλλευση ίση με την προηγούμενη, και για τα επιπλέον τ.μ έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπλέον των 17.500 τ.μ εκμετάλλευση, προσ αυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής.

Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Η υποχρεωτική παραχώρηση τμήματος του γηπέδου μπορεί να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικού ποσού.

5.3 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

5.3.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΥΣ

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα βασικότερα χαρακτηριστικά των υποδοχέων βάσει παραμέτρων, όπως αυτά έχουν θεσμοθετηθεί στις διατάξεις που διέπει τον καθένα ξεχωριστά, προκειμένου να γίνει μία συγκριτική ανάλυση αυτών.

Πίνακας: 5.3: Ανάλυση των οργανωμένων υποδοχέων ως προς παραμέτρους

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
Φορέας	Φυσικά ή νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού ή και δημόσιου δικαίου και Οικοδομικοί Συναιτερισμοί.	Φυσικά ή νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού ή και δημόσιου τομέα.	Κάθε νομικής μορφής.	Κύριος του ακινήτου ή δικαιούχος εμπράγματος δικαιώματος ή κάτοχος δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή έλκων εξ αυτών δικαιώματα ή το ΤΑΠΠΕΔ (→ στα ΕΣΧΑΔΑ).	Φορέας εκμετάλλευσης.
Γη	Ενιαία έκταση τουλάχιστον 50 στρ.. Για εκτάσεις >150 στρ. η έκταση μπορεί να διακόπτεται. Σε	Δυνατότητα ανάπτυξης σε περισσότερα τμήματα εντός Π.Ε..Επιφάνεια ≥ 800 στρ. και ιδιόκτητο $\geq 80\%$.	Η έκταση να ανήκει στην κυριότητα του φορέα ή να έχει παραχωρηθεί σε αυτόν με μακροχρόνια μίσθωση.	<u>ΕΣΧΑΔΑ</u> : δημόσια ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή ΝΠΔΔ ή ΟΤΑ ή σε εταιρία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου στο	Η έκταση ολόκληρη ή κατά ένα μέρος της να ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου, ή/και να

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
	περιοχές Ρυθμιστικών σχεδίων έκταση τουλάχιστον 100 στρ..			Δημόσιο/ΝΠΔΔ/ΟΤΑ. <u>ΕΣΧΑΣΕ</u> : ιδιωτικά ακίνητα. Να μην εμπίπτει στο σύνολό της σε οικοτόπους προτεραιότητας, περιοχές απόλυτης προστασίας, πυρήνες εθνικών δρυμών, διατηρητέα μνημεία της φύσης, εθνικά πάρκα και υγροτόπους διεθνούς σημασίας.	είναι μισθωμένη, ή/και να έχει συσταθεί επί αυτής δικαίωμα επιφανείας, ή/και να έλκονται επί αυτής δικαιώματα εξ άλλης σύμβασης. Εμβαδόν ≥ 150 στρ., μετατροπή υφιστάμενης εγκατάστασης σε ΣΤΚ εμβαδόν ≥ 50 στρ.. Γήπεδα > 800 στρ. σε ΠΟΤΑ.
Ορίζεται σε περιοχές	Εκτός σχεδίου πόλεως.	Δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως. Σε περιοχές εντός ΤΧΣ που ορίζονται ως «τουρισμού- αναψυχής».	Εκτός σχεδίου πόλεως.	Εκτός και εντός σχεδίου πόλεως.	Εκτός σχεδίου και εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε συνδυασμό με ανάπλαση.
Σχέση με επίπεδα σχεδιασμού/	Πρόβλεψη από ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ,	Εναρμονισμός με εθνικού και περιφερειακού	Σύμφωνα με κατευθύνσεις ΠΠΧΣΑΑ (μέχρι την	Λαμβάνονται υπόψη τα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου και η	Εναρμόνιση με το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού, τις

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
σχεδιαστικές προϋποθέσει ς.	ΤΧΣ, γενικές κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ, ως πολεοδομική ενότητα-περιοχή επέκτασης. Αποτελούν ΕΧΣ.	επιπέδου χωροταξικά σχέδια, με ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους και με τις χρήσεις γης της περιοχής. Πρόγραμμα ανάπτυξης ΠΟΤΑ. Εκπόνηση ΣΜΠΕ.	έγκρισή τους με στάθμιση χωροταξικών δεδομένων και αναπτυξιακών προγραμμάτων). Μέσα σε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε περιοχές που προορίζονται για παραγωγικές δραστηριότητες. Ρυθμίζεις ΖΟΕ μπορούν να τροποποιούνται εκτός από ζώνες που προστατεύονται. Μπορούν να ορίζονται ειδικές ζώνες προστασίας γύρω από τις ΠΟΑΠΔ. Επενδυτικό σχέδιο.	εθνική δημοσιονομική και αναπτυξιακή πολιτική. Μπορούν να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης. Μπορούν να τροποποιούν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, σχέδια πόλεως, πολεοδομικές μελέτες, ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και διατάξεις του ΓΟΚ. Μελέτη με υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς(χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό) Εκπόνηση ΣΜΠΕ.	χρήσεις γης και λειτουργίες της περιοχής. Ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, βάσει αρ.21 ν.1650/1956 κατισχύουν των κατευθύνσεων του ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού.
Χρήσεις	Κατοικία, κατοικία	Όλες οι χρήσεις του άρθρου 8 του από	Κάθε παραγωγική δραστηριότητα.	Τουρισμός-Αναψυχή, Παραθεριστικό-	Ξενοδοχεία με αυτοεξυπηρετούμεν

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
	επιπέδου γειτονιάς, κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου, πολεοδομικό κέντρο, τουρισμός- αναψυχή παραθεριστική κατοικία, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο και οικισμοί.	23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166). Η χρήση της κατοικίας με τις εξής προϋποθέσεις: α) καταλύματα 4* ή και 5* ≥ 1000 κλίνες β) τουλάχιστον 2 εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Επιτρέπονται ΣΤΚ. Μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις $\leq 20\%$ της νόμιμης εκμετάλλευσης.		Τουριστικό χωριό, Μικτή χρήση.	α καταλύματα- τουριστικές κατοικίες και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.
Πολεοδόμησ η	Πάντα. Κ.Χ/Κ.Φ \geq 50%. ΜΣΔ $\leq 0,4$ για χρήση κατοικίας και \leq 0,6 για άλλη χρήση. ΜΠΚ \leq 50 άτομα/εκτάριο	Δυνητικά. Στο σύνολο ή σε τμήμα. <u>Μη πολεοδόμηση</u> : όροι και περιορισμοί της εκτός σχεδίου δόμησης. Η παραχωρούμενη έκταση $\leq 5\%$ της έκτασης ΠΟΤΑ εντός	Δυνητικά. <u>Πολεοδόμηση</u> : ΣΔ (δραστηριότητες τριτογενούς τομέα) \leq 0,6. Κ.Χ/Κ.Φ $\geq 40\%$ της συνολικής έκτασης. Όχι εισφορά σε γη και	Μόνο για ακίνητα με την χρήση Παραθεριστικό- Τουριστικό χωριό. <u>Πολεοδόμηση</u> : Κ.Χ/Κ.Φ \geq 50% της προς πολεοδόμηση περιοχής. ΜΣΔ (στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του	Όχι. Υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20/28.1.1988

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
	πολεοδομούμενης έκτασης. Ο ΜΣΔ ισχύει για το σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων. Όχι εισφορά σε γη και χρήμα. Ειδική χρηματική εισφορά στο Πράσινο Ταμείο.	του οικείου ΟΤΑ. <u>Πολεοδόμηση</u> : $\Sigma\Delta \leq 0,2$, $K.X/K.\Phi \geq 50\%$ της πολεοδομούμενης έκτασης. Ο $\Sigma\Delta$ εφαρμόζεται στο σύνολο της έκτασης.	χρήμα. Ο $\Sigma\Delta$ εφαρμόζεται στο σύνολο της έκτασης.	ακινήτου) $\leq 0,4$. $\Sigma\Delta$ (Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό) $\leq 0,2$. Εφαρμόζεται στο σύνολο της έκτασης. Όχι εισφορά σε γη και χρήμα <u>Μη πολεοδόμηση</u> : $\Sigma\Delta$ (Τουρισμός-αναψυχή) $\leq 0,2$, $\Sigma\Delta$ (Μικτή χρήση) $\leq 0,4$, Ποσοστό κάλυψης $\leq 50\%$.	π.δ. (Δ' 61). $\Sigma\Delta \leq 0,15$. Για Κρήτη, Εύβοια, Κέρκυρα και Ρόδο $\Sigma\Delta \leq 0,10$. Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ≥ 100 τ.μ/αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία.
Μεταβίβαση κυριότητας	Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.	<u>Μη πολεοδόμηση</u> : παραχώρηση σε τρίτους δικαιωμάτων μετά την ολοκλήρωση βασικών έργων υποδομής και κατάρτισης Κανονισμού Συνιδιοκτησίας.		<u>Πολεοδόμηση</u> (\rightarrow Τουριστικό-παραθεριστικό χωριό): Μεταβίβαση σε τρίτους εμπραγμάτων και ενοχικών δικαιωμάτων επί οικοπέδων και κτιρίων μετά την ολοκλήρωση βασικών έργων υποδομής. <u>Για δημόσια ακίνητα</u> : Σύσταση δικαιώματος	Επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες. <u>Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες</u> : Σε νέα ΣΤΚ

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
				επιφάνειας.	<p>Η μεταβίβαση και εκμίσθωση είναι δυνατή μετά την έκδοση των αδειών δόμησης και λοιπών εγκρίσεων.</p> <p>Πώληση/μακροχρόνια εκμίσθωση $\leq 30\%$ της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας (Γήπεδα ≥ 150 στρ., ξενοδοχεία 5*)</p> <p>Για $\Sigma\Delta \leq 0,10 \rightarrow$ Πώληση/μακροχρόνια εκμίσθωση $\leq 40\%$ ή 55% με γήπεδο γκολφ. Για $\Sigma\Delta \leq 0,05 \rightarrow$ Πώληση/μακροχρόνια εκμίσθωση $\leq 60\%$ ή 70% με γήπεδο γκολφ.</p> <p>Σε υφιστάμενα κτίσματα</p> <p>Πώληση/μακροχρόν</p>

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
					<p>ια εκμίσθωση $\leq 30\%$ της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας (Γήπεδα ≥ 50 στρ., ξενοδοχεία 5*, $\Sigma\Delta \leq 0,15$). Με προϋποθέσεις επιτρέπεται και για $\Sigma\Delta > 0,2$.</p> <p>Αν δόμηση > 10.000 τ.μ και $\Sigma\Delta > 0,2$, τότε το 30% προσαυξάνεται.</p> <p><u>Για ξενοδοχειακά καταλύματα:</u></p> <p>Υπαγωγή σε χρονομεριστική μίσθωση $\leq 70\%$ της δυναμικότητας σε κλίνες. Για υφιστάμενες μονάδες $\leq 49\%$.</p>
Δυνατότητα μεταβολής έκτασης		Ναι. Δυνατότητα επαναχαρακτηρισμού και	Επιτρέπεται η μεταβολή των ορίων και της έκτασης.	Επιτρέπεται η μεταβολή των ορίων, της έκτασης και του περιεχομένου των	

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
		επαναοριοθέτησης.		σχεδίων.	
Εκτάσεις με ειδικό καθεστώς	<p>Η έκταση να μην εμπίπτει στο σύνολο της σε περιοχές ειδικού νομικού καθεστώτος, σε περιοχές προστασίας που απαγορεύεται η δόμηση και να μην αποτελεί τμήμα γης υψηλής παραγωγικότητας.</p> <p>Δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι και περιοχές προστασίας, επιτρέπονται αλλά θεωρούνται</p>	<p>Είναι δυνατή η συμπερίληψη τμημάτων/εκτάσεων ειδικού νομικού καθεστώτος (δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ), εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις. Απαγορεύεται η χωροθέτηση σε περιοχές απόλυτης προστασίας, προστασίας της φύσης και εθνικά πάρκα.</p>		<p>Μπορούν να περιλαμβάνονται ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, αρκεί να τηρούνται οι όροι και περιορισμοί των διατάξεων. Αν τα ακίνητα εμπίπτουν σε ΖΕΠ, μπορούν να αξιοποιηθούν αν επιτρέπεται από το ειδικό νομικό καθεστώς προστασίας.</p> <p><u>Για ΕΣΧΑΣΕ:</u> να μην υλοποιείται η επένδυση σε περιοχή NATURA, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή απόλυτης προστασίας.</p>	<p>Μπορούν να περιλαμβάνονται χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις και περιοχές υπαγμένες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν.3937/2011.</p>

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
	εκτός σχεδίου.				
Απαλλοτριώσεις		Επιτρέπεται, υπέρ του φορέα και με δαπάνες του.		<p><u>Για ΕΣΧΑΔΑ:</u> Επιτρέπονται υπέρ του φορέα ή υπέρ του Δημοσίου με δαπάνη του Δημοσίου. Επιτρέπεται η απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών.</p> <p><u>Για ΕΣΧΑΣΕ:</u> Επιτρέπονται υπέρ του Δημοσίου ή ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ ή φυσικών προσώπων. Επιτρέπεται η απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών υπέρ του Δημοσίου. Αν υπάρχουν δασικές εκτάσεις, στην ΚΥΑ της απαλλοτρίωσης υπογράφει και ο Υπουργός ΠΕΚΑ.</p>	
Παραχώρηση αιγιαλού-παραλίας		Επιτρέπεται για εκτέλεση λιμενικών έργων. Χρονικό διάστημα ≤ 50 χρόνων με καταβολή		Επιτρέπεται για εκτέλεση λιμενικών εγκαταστάσεων ή για χρήση υφιστάμενων. Χρονικό διάστημα ≤ 50 χρόνων με καταβολή	

	ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΙ Π	ΠΟΤΑ	ΠΟΑΠΔ	ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ	ΣΤΚ
		ανταλλάγματος.		ανταλλάγματος.	

Πηγή: ιδία επεξεργασία

Συμπερασματικά, με βάση τον παραπάνω πίνακα της συγκριτικής ανάλυσης μπορούμε να εξάγουμε τα εξής:

- Για κάθε υποδοχέα υπάρχουν διαφορετικά προαπαιτούμενα όσον αφορά την **έκταση** που απαιτείται, είτε ως προς το αν είναι ενιαία, είτε ως προς το απαιτούμενο μέγεθος της, είτε ως προς το ιδιοκτησιακό της καθεστώς. Όσον αφορά την ενιαία έκταση, το τμήμα γης το οποίο καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ δεν θα πρέπει να το διαπερνούν δρόμοι και υδατορέματα, κάτι το οποίο δεν ισχύει για άλλους υποδοχείς, οι οποίοι είναι πιο ευέλικτοι στο ζήτημα της ενιαίας έκτασης. Αυτή η διάταξη των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ καθιστά δυσκολότερη την εύρεση κατάλληλης έκτασης σε σχέση με τους υπόλοιπους μηχανισμούς, οι οποίοι καθίσταται προτιμότεροι. Ωστόσο, για εκτάσεις ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ που ξεπερνούν τα 150 στρ. η έκταση μπορεί να διακόπτεται, κάνοντας έτσι τον μηχανισμό πιο ευέλικτο και ανταγωνιστικότερο σε σχέση με τους υπόλοιπους αντίστοιχους μηχανισμούς σε μεγαλύτερες εκτάσεις.

Ακόμα, σε κάποιους υποδοχείς υπάρχει ένα ελάχιστο έκτασης (ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, ΠΟΤΑ, ΣΤΚ) ενώ στους υπόλοιπους όχι, διαφοροποιώντας με αυτόν τον τρόπο τους υποδοχείς με προαπαιτούμενη ελάχιστη έκταση σε σχέση με τους υπόλοιπους που δεν έχουν αλλά και μεταξύ τους, καθώς η ελάχιστη έκταση δεν είναι ίδια για όλους, αλλά διαφέρει ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης για την οποία προορίζονται. Συνεπώς, με βάση το μέγεθος της προαπαιτούμενης έκτασης, το εργαλείο των ΠΟΤΑ αφορά την υλοποίηση μεγάλων επενδύσεων (≥ 800 στρ.), το εργαλείο των ΣΤΚ την υλοποίηση μεσαίων επενδύσεων (≥ 150 και ≤ 800 στρ.), ενώ οι ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ την υλοποίηση και μικρών επενδύσεων (≥ 50 στρ.), καθώς η απαιτούμενη έκταση τους είναι αρκετά μικρή.

Επίσης, διαφορές εντοπίζονται και ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς της προς αξιοποίηση έκτασης που θέτουν οι διατάξεις των υποδοχέων. Στις ΠΟΤΑ το 80% της έκτασης πρέπει να είναι ιδιόκτητο, περιορισμός ο οποίος δεν ισχύει για τους υπόλοιπους μηχανισμούς, οι οποίοι μπορεί να μισθώνουν την έκταση (ΠΟΑΠΔ, ΣΤΚ) ή να έχει συσταθεί επί αυτής δικαίωμα επιφάνειας (ΕΣΧΑΔΑ, ΣΤΚ), κάνοντας τους ανταγωνιστικότερους έναντι των ΠΟΤΑ. Ιδιόκτητη είναι και η

έκταση των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, αφού πρέπει να ανήκει σε ένα ή σε εξ' αδιαιρέτου περισσότερα πρόσωπα οποιασδήποτε νομικής μορφής. Όσον αφορά τα ΕΣΧΑΣΕ, οι διατάξεις του ν.3894/2010 δεν κάνουν αναφορά στα χαρακτηριστικά της έκτασης που προορίζεται για την υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων.

- Σημαντικές διαφορές παρατηρούνται και στην **σχέση** του κάθε υποδοχέα με τον **χωροταξικό, πολεοδομικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό**. Στις οικείες διατάξεις του κάθε υποδοχέα προβλέπεται διαφορετική σχέση με τον χωροταξικό σχεδιασμό, καθώς δεν υπάρχει ενιαία αντίληψη. Ο μηχανισμός των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ έχει ελλειπή σύνδεση με τον χωροταξικό σχεδιασμό (Οικονόμου, 1997), καθώς στις οικείες διατάξεις αναφέρεται η πρόβλεψη τους από σχέδια τοπικής κλίμακας, δηλαδή ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ ή γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ, στη περίπτωση που δεν προϋπάρχουν σχέδια χρήσεων γης, οι οποίες πλέον εκπονούνται σε επίπεδο Καλλικρατικού δήμου. Η έλλειψη σύνδεσης με τον χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού και περιφερειακού επιπέδου δυσχεραίνει την εφαρμογή του μηχανισμού, καθώς μόνο η πρόβλεψη τους από σχέδια χρήσεων γης και γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ καθιστά δύσκολο τον καθορισμό τέτοιων περιοχών, καθώς οι γενικές κατευθύνσεις που έχουν εκδοθεί³² δεν καλύπτουν μεγάλη έκταση του εθνικού χώρου και τα σχέδια χρήσεων γης στην Ελλάδα, σύμφωνα με τον Οικονόμου (2010), καλύπτουν μόνο το 8% της επικράτειας.

Κάποιοι μηχανισμοί έχουν σύνδεση μόνο με τον χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου (ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ), κάποιοι έχουν σύνδεση με τον χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού και περιφερειακού επιπέδου (ΠΟΤΑ), και άλλοι μόνο με τον χωροταξικό σχεδιασμό περιφερειακού επιπέδου (ΠΟΑΠΔ). Τα ΣΤΚ συνδέονται με τον χωροταξικό σχεδιασμό εθνικού επιπέδου. Γίνεται σαφές, βάσει των οικείων διατάξεων κάθε υποδοχέα, ότι δεν υπάρχει μία συγκεκριμένη πολιτική ως προς την χωροταξική κλίμακα της πρόβλεψης τέτοιων αναπτύξεων. Ωστόσο, είναι οξύμωρο το γεγονός ότι προβλέπονται στο σύνολο τους από το ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού, του οποίου οι κατευθύνσεις δίνονται σε εθνική κλίμακα και αφορούν όλους τους ΟΥΤΔ³³, δηλαδή ακόμα και αυτούς που δέχονται κατευθύνσεις μόνο από

³² Βλέπε πίνακας 1 στο Παράρτημα.

³³ Βλέπε υποκεφάλαιο 5.1.1.

Περιφερειακή και Τοπική κλίμακα, όπως οι ΠΟΑΠΔ και οι ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠΙ αντίστοιχα. Παρόλα αυτά, οι ΠΟΑΠΔ και οι ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠΙ θα πρέπει να προβλέπονται και από τα αντίστοιχα επίπεδα σχεδιασμού που ορίζουν οι οικείες διατάξεις τους προκειμένου να εφαρμοστούν.

Επίσης, το σύνολο των ΟΥΤΔ, του ν.4179/2013, συμπεριλαμβανομένων και των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠΙ σύμφωνα με τον ν.4280/2014, αποτελούν ΕΧΣ. Αυτή η ρύθμιση, εξαιρουμένων των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠΙ, δεν προέρχεται από τις οικείες διατάξεις του κάθε υποδοχέα, αλλά από τον ν. 4269/2014. Παρόλο, που αυτοί οι υποδοχείς αποτελούν ΕΧΣ, μόνο ορισμένες διατάξεις αυτών ισχύουν για τους υποδοχείς, κάνοντας ασαφή την συγκεκριμένη διάταξη. Με την εφαρμογή ΟΥΤΔ, εκπονούνται ΕΧΣ, τα οποία αποτελούν στην ουσία σχέδια χρήσεων γης, κάνοντας με αυτόν τον τρόπο αποσπασματικό αλλά και ευέλικτο τον σχεδιασμό τοπικού επιπέδου, καθώς εκπονούνται ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Ακόμα, το γεγονός ότι κάποιοι υποδοχείς αποτελούν ΕΧΣ, τους δίνει την δυνατότητα να τροποποιούν προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ), Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και ειδικές ρυθμίσεις της περιοχής, προκειμένου να υπάρξει ευελιξία στους όρους και περιορισμούς δόμησης των υποδοχέων, στην περίπτωση που αυτοί δεν αντιστοιχούνται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης των σχεδίων τοπικού επιπέδου. Η δυνατότητα τροποποίησης σχεδίων χρήσεων γης και ρυμοτομικών σχεδίων ήταν δυνατή για τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ από τις οικείες διατάξεις τους, πριν θεσμοθετηθούν τα ΕΧΣ.

Επίσης, σημαντικός είναι ο ρόλος που διαδραματίζουν οι κατευθύνσεις τις αναπτυξιακής πολιτικής, οι οποίες λαμβάνονται υπόψη μόνο από τους μηχανισμούς των ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ και ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, καθώς προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις τους. Ακόμα, δεδομένου ότι υποβάλλονται οικονομοτεχνικές μελέτες, εφαρμόζεται ένας ολοκληρωμένος προγραμματισμός, ο οποίος λαμβάνει υπόψη του αναπτυξιακές και χωροταξικές κατευθύνσεις, έχει αναπτυξιακούς και χωροταξικούς στόχους και προσπαθεί να εξασφαλίζει την βιωσιμότητα της επένδυσης, καθώς παρουσιάζεται το αναπτυξιακό καθεστώς της ευρύτερης περιοχής. Οι υπόλοιποι υποδοχείς δεν προβλέπουν αντίστοιχες μελέτες, παρόλο που αφορούν την

χωροθέτηση επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού, δηλαδή στη χωροθέτηση δραστηριοτήτων έντονου οικονομικού χαρακτήρα.

- Όσον αφορά τις **χρήσεις** που επιτρέπονται εντός των υποδοχέων, υπάρχει διάκριση στους υποδοχείς οι οποίοι προορίζονται καθαρά για χρήσεις τουρισμού (ΠΟΤΑ, ΣΤΚ) και στους υποδοχείς οι οποίοι προορίζονται για πολλές χρήσεις (όλοι οι υπόλοιποι), περιλαμβάνοντας και την χρήση του τουρισμού εντός αυτών. Στους περισσότερους υποδοχείς (ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, ΠΟΤΑ, ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ) καθορίζονται γενικές χρήσεις γης, οι οποίες εξειδικεύονται σε ειδικότερες. Αυτές οι χρήσεις, για τους μηχανισμούς των ΠΟΤΑ και ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ καθορίζονται βάσει του π.δ 166 Δ'/1987 και του ν. 4269/2014, ενώ οι χρήσεις των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ δεν βασίζονται στα παραπάνω νομοθετήματα που καθορίζουν στο σύνολο τις χρήσεις γης, αλλά ορίζονται από τον ν.3986/2011, ο οποίος καθορίζει τις διατάξεις των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ. Στα ΣΤΚ δεν ορίζονται χρήσεις γης, αλλά βάσει του ορισμού τους γίνεται σαφές τι πρέπει να περιλαμβάνεται εντός αυτών. Ο μηχανισμός των ΠΟΑΠΔ δεν περιλαμβάνει καθόλου χρήσεις, παρά αρκείται στη γενικόλογη διατύπωση ότι επιτρέπονται δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα παραγωγής, στις οποίες βέβαια εντάσσεται και η δραστηριότητα του τουρισμού. Πέραν αυτής της γενικόλογης διατύπωσης, δεν εξειδικεύεται τι χρήσεις επιτρέπονται εντός των ΠΟΑΠΔ.

Στον μηχανισμό των ΠΟΤΑ τίθενται προϋποθέσεις στην ενσωμάτωση της κατοικίας, καθώς προκειμένου αυτή να περιλαμβάνεται εντός της ανάπτυξης θα πρέπει να καταλύματα να είναι υψηλής ποιότητας και μεγάλης δυναμικότητας σε συνδυασμό με την χρήση ειδικής τουριστικής υποδομής. Δηλαδή η επένδυση για να έχει σύνθετο χαρακτήρα θα πρέπει να συμπεριλάβει μεγάλης δυναμικότητας καταλύματα υψηλών προδιαγραφών, διαμορφώνοντας με αυτό τον τρόπο ένα πρότυπο τουρισμού πολυτελείας. Ακόμα θέτεται όριο στις μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις (παραθεριστικές κατοικίες), οι οποίες δεν μπορούν να ξεπερνούν το 20% της νόμιμης εκμετάλλευσης. Τέτοιοι περιορισμοί, ως προς την σύνθετη ανάπτυξη, δεν τίθενται από τους υπόλοιπους υποδοχείς, οι οποίοι δεν θέτουν όρια ως προς την συμπερίληψη της κατοικίας, καθιστώντας της ΠΟΤΑ λιγότερο ανταγωνιστικές έναντι των υπολοίπων.

- Όλοι οι υποδοχείς έχουν την **δυνατότητα πολεοδόμησης** εκτός των ΣΤΚ, για τα οποία δεν προβλέπεται. Αυτή είναι και η σημαντικότερη διαφορά των ΣΤΚ έναντι των υπολοίπων υποδοχέων. Όλοι οι υπόλοιποι υποδοχείς, οι οποίοι έχουν την δυνατότητα πολεοδόμησης ως κοινό στοιχείο, είτε δυνητικά είτε πάντα, αποτελούν ΟΥΤΔ σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν.4179/2013, παρόλο που και τα ΣΤΚ αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων με την ουσιαστική και όχι με την θεσμική έννοια. Συνεπώς, η έκταση στην οποία αναπτύσσονται τα ΣΤΚ θεωρείται ενιαία, αντίθετα με τα τμήματα των ΟΥΤΔ που πολεοδομούνται, στα οποία η γη διαιρείται καθώς εφαρμόζεται οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία σε αυτήν.

Συνεπώς, για τα ΣΤΚ εφαρμόζονται οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, εν μέρει, καθώς ο συντελεστής δόμησης δεν είναι κλιμακωτός αλλά ενιαίος, ανεξαρτήτως του μεγέθους του οικοπέδου. Ακόμα, σύμφωνα με την εκτός σχεδίου δόμηση, καθορίζεται ένα ποσοστό γης το οποίο πρέπει να παραχωρηθεί στον οικείο ΟΤΑ ή να εξαγοραστεί. Επίσης, δεν υπάρχει κάποιο απαιτούμενο ποσοστό να δοθεί σε ΚΧ/ΚΦ. Οι διατάξεις της εκτός σχεδίου ισχύουν και για τις ΠΟΤΑ που δεν πολεοδομούνται, εκτός των ποσοστών της παραχωρούμενης έκτασης, για τα οποία τίθεται ποσοστό έως 5% της έκτασης της ΠΟΤΑ, εντός του οικείου ΟΤΑ. Ακόμα, για το τμήμα της ΠΟΤΑ που δεν πολεοδομείται, δεν ορίζεται στις οικείες διατάξεις απαιτούμενη έκταση σε ΚΧ/ΚΦ χώρους. Δυνατότητα μη πολεοδόμησης έχουν και οι ΠΟΑΠΔ, χωρίς όμως να αναφέρονται όροι και περιορισμοί δόμησης στις ισχύουσες διατάξεις.

Διαφορές παρατηρούνται ως προς την εφαρμογή των συντελεστών δόμησης στην πολεοδόμηση, καθώς στις ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ ο ΜΣΔ εφαρμόζεται στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων, δηλαδή εξαιρουμένων των ΚΧ/ΚΦ, ενώ στους υπόλοιπους μηχανισμούς ο ΣΔ εφαρμόζεται στο σύνολο της έκτασης που προορίζεται για πολεοδόμηση. Επομένως, η οικοδομήσιμη έκταση που θα προκύψει θα είναι υπολογισμένη στο οικόπεδο που θα έχει απομείνει, αν αφαιρεθούν οι ΚΧ/ΚΦ χώροι.

Από τους υποδοχείς που πολεοδομούνται και στους οποίους ο ΣΔ υπολογίζεται στο σύνολο της έκτασης, τον μεγαλύτερο ΣΔ έχει ο μηχανισμός των ΠΟΑΠΔ, ο οποίος

έχει και το μικρότερο απαιτούμενο ποσοστό σε ΚΧ/ΚΦ, καθιστώντας τον ανταγωνιστικότερο έναντι των υπολοίπων υποδοχέων ως προς την ένταση της δόμησης. Τους μικρότερους ΣΔ σε συνδυασμό με τα μεγαλύτερα ποσοστά σε ΚΧ/ΚΦ έχουν οι ΠΟΤΑ και τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, καθιστώντας τα λιγότερο ανταγωνιστικά σε σχέση με τους υπόλοιπους υποδοχείς.

- Όσον αφορά την **μεταβίβαση δικαιωμάτων**, παρατηρούνται κενά στις ισχύουσες διατάξεις των υποδοχέων. Αρχικά, στις διατάξεις των ΠΟΑΠΔ δεν γίνεται καμία αναφορά για μεταβίβαση κυριότητας, ρύθμιση η οποία εμπεριέχεται σε όλες τις άλλες διατάξεις των υποδοχέων. Επομένως διαπιστώνεται κενό στον μηχανισμό των ΠΟΑΠΔ, καθιστώντας τον έτσι μη ευέλικτο σε ιδιοκτησιακά δικαιώματα και υποδεέστερο έναντι των υπολοίπων μηχανισμών, οι οποίοι προβλέπουν τέτοιες ρυθμίσεις.

Στους υπόλοιπους υποδοχείς επιτρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας αλλά αυτή δεν γίνεται με τους ίδιους όρους, ενώ εξακολουθούν να υπάρχουν ορισμένα κενά στις ισχύουσες διατάξεις. Αρχικά, στις ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ η μεταβίβαση επιτρέπεται μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, στα ΣΤΚ επιτρέπεται μετά την έκδοση των αδειών δόμησης, ενώ στις ΠΟΤΑ και ΕΣΧΑΔΑ επιτρέπεται μετά την ολοκλήρωση των βασικών έργων υποδομής. Με αυτό το καθεστώς, οι ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ και τα ΣΤΚ έχουν πιο προνομιακούς όρους, καθώς μπορούν να μεταβιβάσουν δικαιώματα επί της ιδιοκτησίας χωρίς να έχει ξεκινήσει η κατασκευή των έργων υποδομής, με αποτέλεσμα να μεταβαίνουν σε αυτή τη διαδικασία πιο γρήγορα από ότι οι υπόλοιποι μηχανισμοί.

Ακόμα, στις ΠΟΤΑ δεν προβλέπεται μεταβίβαση δικαιωμάτων στην περίπτωση που η έκταση πολεοδομείται, αποτελώντας κενό στις διατάξεις των ΠΟΤΑ αφού αντιστοιχοι μηχανισμοί (ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ) προβλέπουν στις πολεοδομούμενες εκτάσεις την μεταβίβαση δικαιωμάτων. Επίσης, στον μηχανισμό των ΕΣΧΑΣΕ παρατηρείται κενό ως προς την δυνατότητα μεταβίβασης δικαιωμάτων στις εκτάσεις που δεν πολεοδομούνται, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά, ενώ αντιθέτως στα ΕΣΧΑΔΑ υπάρχει η δυνατότητα σύστασης δικαιώματος επιφάνειας.

Ο μηχανισμός των ΣΤΚ έχει περιορισμούς ως προς την πώληση/μίσθωση κατοικιών, καθώς απαιτεί την ανέγερση ποιοτικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων, προωθώντας ένα σύνθετο πολυτελές τουριστικό προϊόν. Επιπλέον, τα ποσοστά των κατοικιών προς πώληση αυξάνονται με χαμηλότερο συντελεστή δόμησης και δημιουργία γηπέδου γκολφ, ρύθμιση η οποία προωθεί μία ηπιότερη μορφή ανάπτυξης με χαμηλότερους συντελεστές δόμησης, δίνοντας κίνητρα για την κατασκευή περισσότερων κατοικιών έναντι ξενοδοχείων. Ακόμα, στα ΣΤΚ προβλέπεται η υπαγωγή σε χρονομεριστική μίσθωση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, ρύθμιση που δεν αναφέρεται σε κανέναν άλλο υποδοχέα.

- Η **δυνατότητα μεταβολής της έκτασης** δεν προβλέπεται για το σύνολο των υποδοχέων παρά μόνο για τις ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ και ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ. Επομένως αυτοί οι υποδοχείς διαχωρίζονται από τους υπόλοιπους, έχοντας την δυνατότητα να μειώσουν ή και να αυξήσουν την έκτασή τους, διαθέτοντας ευελιξία στη μετατροπή των ορίων της περιοχής. Επίσης στους μηχανισμούς των ΠΟΤΑ και ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ δίνεται η δυνατότητα να μεταβάλουν κατά ένα ποσοστό την έκτασή τους, υπολογισμένο επί της αρχικής, χωρίς να μεταβληθούν οι προβλεπόμενες χρήσεις και εκμεταλλεύσεις, αρκεί στην περιοχή επεκτάσεων να μην περιλαμβάνονται περιοχές υπαγμένες σε ειδικό νομικό καθεστώς ή περιοχές με ασύμβατες χρήσεις. Για τις ΠΟΤΑ αυτό το ποσοστό ανέρχεται στο 10% της αρχικής έκτασης, ενώ για τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ στο 15%, δίνοντας τους περισσότερη ευελιξία. Για τις ΠΟΑΠΔ δεν αναφέρεται κάποια αντίστοιχη ρύθμιση μεταβολής έκτασης ως ποσοστό επί της αρχικής, επομένως ως προς αυτή τη παράμετρο δεν δίνεται κάποιο κίνητρο επιλογής του συγκεκριμένου μηχανισμού.
- Αντιφάσεις παρατηρούνται όσον αφορά τις **περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς**, και ειδικότερα με περιοχές που υπάγονται στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών, καθώς στο άρθρο 1 του ν.4179/2013 και στο άρθρο 5 του ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού (ΦΕΚ 3155 Β'/2013), επιτρέπεται η συμπερίληψη τους σε ΟΥΤΔ (και σε ΣΤΚ), ενώ οι διατάξεις των ΠΟΤΑ απαγορεύουν την χωροθέτηση τους σε περιοχές απόλυτης προστασίας, προστασίας της φύσης και εθνικά πάρκα, οι οποίες ανήκουν στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν.3937/2011. Οι

υπόλοιπες διατάξεις των υποδοχέων δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτή την «οριζόντια» ρύθμιση του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 και του ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού. Κενό παρατηρείται ως προς τις οικείες διατάξεις των ΠΟΑΠΔ, οι οποίες δεν κάνουν καμία αναφορά σε περιοχές ειδικού νομικού καθεστώτος. Αυτό το κενό το καλύπτουν διατάξεις που ισχύουν για το σύνολο των υποδοχέων³⁴, ωστόσο η έλλειψη ρυθμίσεων από τον ίδιο τον 2742/1999 που εισάγει τις ΠΟΑΠΔ αποτελεί αποθαρρυντικό στοιχείο για την επιλογή αυτού του μηχανισμού για την οργανωμένη ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, καθώς ενδέχεται να μην υπάρχει επίγνωση των «οριζόντιων» διατάξεων που λειτουργούν συμπληρωματικά ως προς αυτές.

Ακόμα, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 4179/2013 επιτρέπεται η διάνοιξη οδών και λοιπών συνοδών έργων εντός ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων για την εξυπηρέτηση ΟΥΤΔ και ΣΤΚ. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 50, του ν.998/1979 όπως ισχύσει, επιτρέπεται η επέμβαση εντός ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων για την δημιουργία ΣΤΚ και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, με ποσοστό κάλυψης 10% και κλιμακωτό συντελεστή δόμησης. Παρόμοιες ρυθμίσεις δεν αναφέρονται στις οικείες διατάξεις κάθε υποδοχέα, δηλαδή ρυθμίσεις επεμβατικού χαρακτήρα σε περιοχές ειδικού νομικού καθεστώτος, παρά μόνο διατάξεις για την συμπερίληψη ή όχι τέτοιων εκτάσεων εντός της προβλεπόμενης περιοχής, στην οποία προβλέπεται η χωροθέτηση του υποδοχέα.

- Όσον αφορά τις **απαλλοτριώσεις**, προβλέπονται μόνο για τους μηχανισμούς των ΠΟΤΑ και ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, με τις υπόλοιπες διατάξεις των υποδοχέων να μην κάνουν καμία αναφορά. Οι επενδύσεις που υλοποιούνται με την χρήση των παραπάνω μηχανισμών, θεωρούνται από τις κείμενες διατάξεις σημαντικές για την Ελληνική οικονομία, οπότε προφανώς η εξυπηρέτηση τους είναι ο λόγος για τον οποίο επιτρέπονται οι απαλλοτριώσεις.

Διαφορές εντοπίζονται ως προς ποιού φορέα γίνονται υπέρ οι απαλλοτριώσεις και με ποιού τις δαπάνες. Για τις ΠΟΤΑ, οι απαλλοτριώσεις γίνονται υπέρ του φορέα

³⁴ Βλέπε υποκεφάλαιο 5.2.7 καθώς και 5.1.1 (όσον αφορά την χωροθέτηση υποδοχέων στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών).

με δαπάνη του, για τα ΕΣΧΑΔΑ, υπέρ του φορέα ή του Δημοσίου με δαπάνη του Δημοσίου, ενώ για τα ΕΣΧΑΣΕ, υπέρ του Δημοσίου ή άλλων νομικών και φυσικών προσώπων χωρίς να γίνεται αναφορά ποιόν επιβαρύνει η δαπάνη. Ακόμα, για τα ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ επιτρέπεται η απαλλοτρίωση ευρύτερων ζωνών, πέραν των εκτάσεων που είναι αναγκαίες για την εκτέλεση των έργων, προκειμένου να εξυπηρετηθεί η αξιοποίηση του ακινήτου, δίνοντας με αυτόν τον τρόπο την δυνατότητα να απαλλοτριώνεται περισσότερη έκταση συγκριτικά με άλλους υποδοχείς. Ωστόσο, όσον αφορά τα ΕΣΧΑΣΕ υπάρχει ασάφεια για το αν επιτρέπεται να απαλλοτριώνονται δασικές εκτάσεις, καθώς η σχετική διάταξη είναι γενικόλογη.

- Η **παραχώρηση αιγιαλού-παραλίας**, για την εκτέλεση λιμενικών έργων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του κάθε υποδοχέα, προβλέπονται μόνο για τις ΠΟΤΑ και τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ. Επομένως, πάλι εντοπίζονται κενά στις ισχύουσες διατάξεις, ως προς την συμπερίληψη μιας παραμέτρου. Παρόλο, που κάποιοι από τους υπόλοιπους μηχανισμούς θεσμοθετήθηκαν πρόσφατα (ΠΠΑΠΙ, ΣΤΚ), παρουσιάζουν έλλειψη ως προς την ενσωμάτωση τέτοιων διατάξεων, μη συμπεριλαμβάνοντας ρυθμίσεις για μία βασική παράμετρο η οποία καθορίζει την τουριστική ανάπτυξη και τις προσφερόμενες υπηρεσίες της επένδυσης.

Ωστόσο, σύμφωνα με το άρθρο 5, του ν.4179/2013, επιτρέπεται σε όλους τους ΟΥΤΔ και ΣΤΚ η παραχώρηση αιγιαλού και παραλίας για την κατασκευή μικρής κλίμακας έργων. Επομένως, μία «οριζόντια» διάταξη καλύπτει τα κενά που υπάρχουν στις οικείες διατάξεις του κάθε υποδοχέα.

5.3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

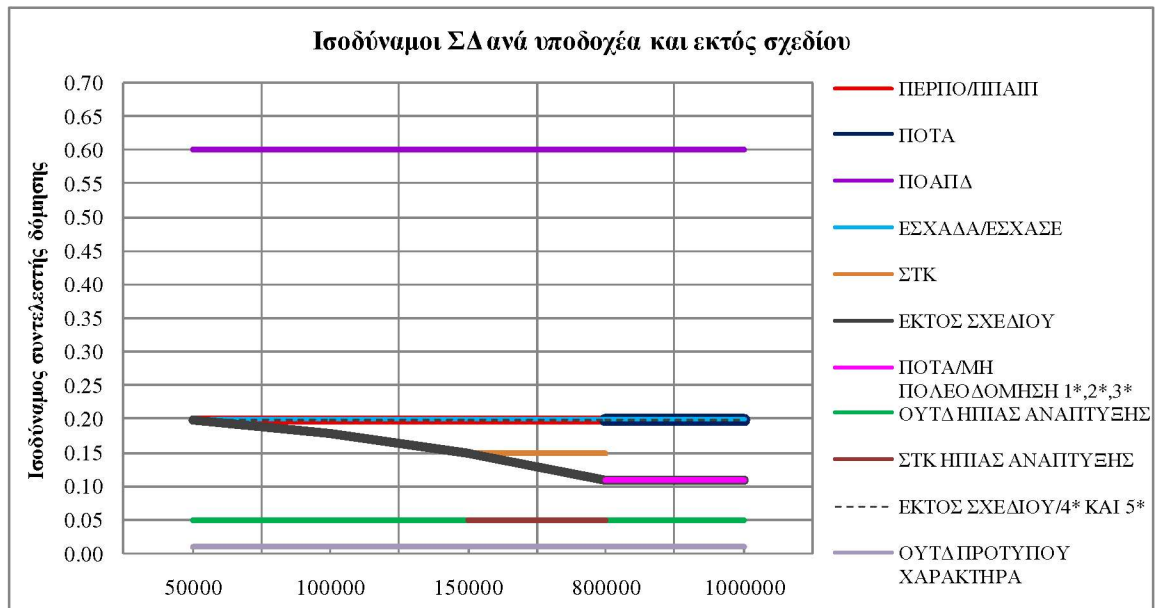
Πίνακας 5.4: Ανάλυση οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού ως προς τη δυνατότητα δόμησης

			Αρχικό γήπεδο			
			50.000	100.000	150.000	800.000
ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ						
ΠΕΡΠΟ/ ΠΠΑΠ	ΚΧ/ΚΦ		25.000	50.000	75.000	400.000
	Τελικό γήπεδο	μ ²	25.000	50.000	75.000	400.000
		% αρχικού	50%	50%	50%	50%
	Δόμηση	μ ²	10.000	20.000	30.000	160.000
		ΣΔ	0,4	0,4	0,4	0,4
Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.			0,2	0,2	0,2	0,2
ΠΟΤΑ	Εισφορά					400.000
	Τελικό γήπεδο	μ ²				400.000
		% αρχικού				50%
	Δόμηση	μ ²				160.000
		ΣΔ				0,2
Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.						0,2
ΠΟΑΠΔ	ΚΧ/ΚΦ		20.000	40.000	60.000	320.000
	Τελικό γήπεδο	μ ²	30.000	60.000	90.000	480.000
		% αρχικού	60%	60%	60%	60%
	Δόμηση	μ ²	30.000	60.000	90.000	480.000
		ΣΔ	0,6	0,6	0,6	0,6
Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.			0,6	0,6	0,6	0,6
ΕΣΧΑΣΕ/ ΕΣΧΑΔΑ	ΚΧ/ΚΦ		25.000	50.000	75.000	400.000
	Τελικό γήπεδο	μ ²	25.000	50.000	75.000	400.000
		% αρχικού	50%	50%	50%	50%
	Δόμηση	μ ²	10.000	20.000	30.000	160.000
		ΣΔ	0,2	0,2	0,2	0,2
Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.			0,2	0,2	0,2	0,2
ΜΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ						
ΣΤΚ	Παραχωρούμενη εκτ.				29.750	273.500
	Τελικό γήπεδο	μ ²			120.250	526.500
		% αρχικού			80%	66%
	Δόμηση	μ ²			22.500	120.000
		ΣΔ			0,15	0,15
Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.					0,15	0,15
Ήπιας ανάπτυξης	Δόμηση	μ ²			7.500	40.000
		ΣΔ			0,05	0,05
	Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.					0,05
ΠΟΤΑ (στην περίπτωση	Παραχωρούμενη εκτ.					40.000
	Τελικό γήπεδο	μ ²				760.000
		% αρχικού				95%

			Αρχικό γήπεδο			
			50.000	100.000	150.000	800.000
καταλυμά των 1*,2*,3*/ 4*,5*)	Δόμηση	μ^2				87.500/
		ΣΔ				160.000
	Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.					0,1/0,2
						0,11/0,2
ΟΥΤΔ Ήπιας ανάπτυξης	Δόμηση	μ^2	2.500	5.000	7.500	40.000
		ΣΔ	0,05	0,05	0,05	0,05
	Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.		0,05	0,05	0,05	0,05
Πρότυπου χαρακτήρ α	Δόμηση	μ^2	620	1.120	1.620	8.120
		ΣΔ	0,01	0,01	0,01	0,01
	Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.		0,01	0,01	0,01	0,01
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟ Υ ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥΡ. ΕΓΚ.	Παραχωρούμενη εκτ.		6.000	17.250	29.750	192.250
	Τελικό γήπεδο	μ^2	4.000	82.750	120.250	607.750
		% αρχικού	92%	83%	80%	76%
	Δόμηση	μ^2	10.000	17.500	22.500	87.500
		ΣΔ	0,2	0,15	0,1	0,1
	Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.		0,20	0,18	0,15	0,11
4* ΚΑΙ 5*	Παραχωρούμενη εκτ.		6.000	17.250	29.750	192.250
	Τελικό γήπεδο	μ^2	4.000	82.750	120.250	607.750
		% αρχικού	92%	83%	80%	76%
	Δόμηση	μ^2	10.000	20.000	30.000	160.000
		ΣΔ	0,2	0,2	0,2	0,2
	Ισοδ. ΣΔ σε αρχ. γηπ.		0,2	0,2	0,2	0,2

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 5.1: Ισοδύναμοι ΣΔ ανά κατηγορία υποδοχέα και στην εκτός σχεδίου δόμηση.



Πηγή: ίδια επεξεργασία

Προκειμένου να βγουν εύγλωττα συμπεράσματα επί του παραπάνω πίνακα και διαγράμματος, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το ποσοστό που οικοδομείται υπολογισμένο στην έκταση του αρχικού οικοπέδου (προκειμένου να είναι συγκρίσιμα) και το ποσοστό του οικοπέδου που απομένει από τις ισχύουσες εισφορές. Συμπερασματικά προκύπτουν τα εξής:

- Από τους υποδοχείς που πολεοδομούνται οι ΠΟΑΠΔ υπερισχύουν όλων των υπολοίπων, καθώς έχουν τον υψηλότερο συντελεστή δόμησης (0,6), ο οποίος παραμένει σταθερός σε όλες τις εκτάσεις με αποτέλεσμα να αποδίδει το ίδιο και διαθέτει το μικρότερο ποσοστό που πρέπει να δοθεί σε ΚΧ/ΚΦ χώρους (40%), ώστε να απομένει το 60% του αρχικού οικοπέδου. Επομένως, αυτός ο μηχανισμός συνδυάζει υψηλή δόμηση και μεγάλο εναπομένον γήπεδο, γεγονός το οποίο τον καθιστά ανταγωνιστικότερο όλων των τρόπων δόμησης, ακόμα και της εκτός σχεδίου.
- Τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠΙ, και ΠΟΤΑ (για έκταση ≥ 800 στρ.) αποδίδουν την ίδια δόμηση, καθώς ο ισοδύναμος συντελεστής δόμησης είναι ίδιος και το ποσοστό του γηπέδου που απομένει είναι της τάξης του 50%, εφόσον το υπόλοιπο 50% δίνεται σε ΚΧ/ΚΦ χώρους. Ακόμα, η δόμηση είναι περισσότερη από

αυτήν που προβλέπεται για τις εκτός σχεδίου τουριστικές εγκαταστάσεις ποιότητας έως τριών αστέρων, αλλά είναι ίδια στην περίπτωση που τα καταλύματα, τα οποία δημιουργούνται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου, είναι τεσσάρων και πέντε αστέρων. Συνεπώς, για επενδύσεις που περιλαμβάνουν την δημιουργία καταλυμάτων τεσσάρων και πέντε αστέρων, η δυνατότητα δόμησης με τους παραπάνω μηχανισμούς είναι ίδια με αυτήν της εκτός σχεδίου.

- Όσον αφορά τα ΣΤΚ, η επιτρεπόμενη δόμηση που μπορεί να επιτευχθεί με αυτόν τον μηχανισμό είναι λιγότερη από αυτήν που προσφέρουν οι ΠΟΑΠΔ, ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ και ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ. Επιπλέον, βάσει των όρων της εκτός σχεδίου δόμησης που ισχύουν για τα ΣΤΚ, πρέπει να παραχωρηθεί ένα συγκεκριμένο τμήμα έκτασης στους οικείους ΟΤΑ. Η έκταση που απομένει από την παραχώρηση, ως ποσοστό του αρχικού οικοπέδου, μειώνεται περισσότερο όσο το μέγεθος του γηπέδου αυξάνεται, όχι όμως ανάλογα, με αποτέλεσμα σε μεγαλύτερες εκτάσεις το ποσοστό του εναπομείναντος γηπέδου να είναι μικρότερο από ότι σε μικρότερες εκτάσεις. Ωστόσο, υπάρχει η δυνατότητα η έκταση να εξαργυρωθεί, έτσι ώστε η αρχική έκταση του γηπέδου να μην μειωθεί καθόλου. Από αυτήν την άποψη, τα ΣΤΚ προσφέρουν λιγότερη δόμηση αλλά μπορούν να προσφέρουν μεγαλύτερη έκταση γηπέδου. Ακόμα, σε αυτό έρχεται να ενισχύσει η απουσία διατάξεων για υποχρεωτικό ποσοστό σε ΚΧ/ΚΦ χώρους, καθώς υπολογίζονται έτσι ώστε να εξυπηρετούν τους χρήστες των καταλυμάτων. Τα ΣΤΚ δεν είναι ανταγωνιστικότερα της εκτός σχεδίου δόμησης για καταλύματα τεσσάρων και πέντε αστέρων, καθώς οι ισοδύναμοι συντελεστές της εκτός σχεδίου είναι μεγαλύτεροι από αυτούς των ΣΤΚ.
- Οι εκτάσεις της ΠΟΤΑ που δεν πολεοδομούνται, υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης. Επομένως, στις ΠΟΤΑ που δεν πολεοδομούνται η εκμετάλλευση είναι αντίστοιχη με αυτήν στην εκτός σχεδίου, είτε πρόκειται για καταλύματα από ένα έως τριών αστέρων είτε για καταλύματα τεσσάρων και πέντε αστέρων. Δηλαδή οι ισοδύναμοι συντελεστές είναι ίδιοι. Ωστόσο, η παραχωρούμενη έκταση στις ΠΟΤΑ, δεν μπορεί να ξεπερνά το 5% της έκτασης της στον οικείο ΟΤΑ, με αποτέλεσμα το γήπεδο που απομένει να είναι το 95% του αρχικού, σε αντίθεση με την εκτός σχεδίου δόμηση που το εναπομένον

γήπεδο είναι το 76% του αρχικού. Παρόμοια και εδώ μπορεί να υπάρξει εξαργύρωση της έκτασης που απαιτείται να δοθεί. Επιπλέον, στις διατάξεις της ΠΟΤΑ, στην περίπτωση μη πολεοδόμησης, δεν αναφέρονται ποσοστά παραχώρησης και ΚΧ/ΚΦ χώρους. Παρόλο που η εκμετάλλευση μεταξύ της μη πολεοδομούμενης ΠΟΤΑ και της εκτός σχεδίου δόμησης είναι ίδια, ο μηχανισμός των ΠΟΤΑ υπερισχύει, καθώς προσφέρει μεγαλύτερη έκταση γηπέδου.

- Τα ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης εισάγονται από το ΕΠΧΣΑΑ του Τουρισμού. Σε αυτόν τον μηχανισμό ο συντελεστής δόμησης είναι αρκετά χαμηλός, καθώς προορίζονται σε περιοχές ήπιας τουριστικής ανάπτυξης. Επίσης, το ειδικό πλαίσιο εισάγει τους ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης 0,05 και τους ΟΥΤΔ πρότυπου χαρακτήρα με κλιμακωτό συντελεστή, ο οποίος ξεκινάει από το 0,05 και φτάνει στο 0,01. Η εκμετάλλευση βάσει αυτών των μηχανισμών είναι λιγότερη από αυτήν που προσφέρουν οι ΠΟΑΠΔ, ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ, ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, ΠΟΤΑ (πολεοδομούμενη και μη), ΣΤΚ, ακόμα και από την εκτός σχεδίου δόμηση. Ειδικότερα, οι ΟΥΤΔ πρότυπου χαρακτήρα προσφέρουν λιγότερη εκμετάλλευση από την εκτός σχεδίου δόμηση και σε πολύ μικρές εκτάσεις, της τάξης των 2 και 4 στρεμμάτων, στις οποίες ο ΣΔ του μηχανισμού κλιμακώνεται, με αποτέλεσμα η εκτός σχεδίου δόμηση να προσφέρει πολύ μεγαλύτερη εκμετάλλευση. Ωστόσο, στις περιοχές όπου προορίζονται τα ΣΤΚ ήπιας ανάπτυξης και οι ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης και πρότυπου χαρακτήρα, εφαρμόζονται αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για την εκτός σχεδίου περιοχή από το ΕΠΧΣΑΑ του τουρισμού, προκειμένου να περιοριστεί η σημειακή χωροθέτηση έναντι της οργανωμένης.

5.3.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ

Όσον αφορά την διαδικασία που ακολουθείται σε κάθε μηχανισμό, αυτή συνοψίζεται παρακάτω, βάσει των νόμων με τους οποίους εισάγονται, τις υπουργικές αποφάσεις που καθορίζουν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και τις διαδικασίες έγκρισης και εκδιδόμενα τεύχη-οδηγοί των αντίστοιχων Υπουργείων. Πιο συγκεκριμένα:

- Δικαιολογητικά ΠΕΡΠΟ: ΦΕΚ 1971 Β'/1999
- Δικαιολογητικά ΠΟΤΑ: ΦΕΚ 149 Β'/1998
- Δικαιολογητικά ΠΟΑΠΔ: ΦΕΚ 1772 Β'/2005
- Δικαιολογητικά ΕΣΧΑΣΕ: Invest in Greece Agency (2013)
- Δικαιολογητικά ΕΣΧΑΔΑ: ΦΕΚ 2100 Β'/2013
- Δικαιολογητικά ΣΤΚ: <http://www.investingreece.gov.gr/>

Πίνακας 5.4: Διαδικασία αδειοδότησης ΟΥΤΔ και ΣΤΚ

1ο ΣΤΑΔΙΟ	
ΠΕΡΠΟ/ ΠΠΑΠ	1. Αίτηση φορέα με φάκελο γνωμοδοτήσεων, διαγραμμάτων, έκθεσης-τεύχους και ΣΜΠΕ. 2. Βεβαίωση καταλληλότητας από ΥΠΕΚΑ.
ΠΟΤΑ	1. Αίτηση φορέα με α) Παρουσίαση του φορέα, β) Έκθεση συνοπτικής παρουσίασης της φυσιογνωμίας της περιοχής, γ) Έκθεση αναλυτικής παρουσίασης της υφιστάμενης κατάστασης στον τομέα του Τουρισμού, δ) Περιγραφή της προτεινόμενης για την δημιουργία της ΠΟΤΑ έκτασης, ε) Πρόγραμμα Τουριστικής Ανάπτυξης και ΣΜΠΕ στ) Έκθεση αξιολόγησης των χωροταξικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ζ) Οικονομικά στοιχεία και χρηματοδότηση. <u>Διαδικασία:</u> Φάκελος δικαιολογητικών στον ΕΟΤ→αποστολή φακέλου στο ΥΠΕΚΑ (Δ/νη Χωροταξίας και Δ/νη Περιβάλλοντος)→κοινό πρακτικό ελέγχου του φακέλου από τις 3 υπηρεσίες→αποστολή φακέλου στο νομαρχιακό συμβούλιο και στο Υπ.Οικονομικών→σύνταξη π.δ από ΥΠΕΚΑ. 2. Έγκριση της ΠΟΤΑ με ΠΔ από Υπ.ΠΕΚΑ και Τουρισμού.
ΠΟΑΠΔ	1. Αίτηση φορέα με Οικονομοτεχνική μελέτη, Τεχνική έκθεση και ΣΜΠΕ. <u>Διαδικασία:</u> Φάκελος δικαιολογητικών στη Δ/νη Χωροταξίας ΥΠΕΚΑ→αποστολή φακέλου στη Δ/νη Περιβάλλοντος ΥΠΕΚΑ και τυχόν άλλη αρμόδια υπηρεσία→αποστολή φακέλου στο οικείο νομαρχιακό συμβούλιο→ Δ/νη Περιβάλλοντος ΥΠΕΚΑ και τυχόν άλλες υπηρεσίες γνωστοποιούν την άποψή του για την ΠΟΑΠΔ→η άποψη προωθείται στο ΚΣΧΟΠ→σύνταξη π.δ από Δ/νη Χωροταξίας ΥΠΕΚΑ. 2. Έγκριση οριοθέτησης από Υπ.ΠΕΚΑ και τυχόν αρμόδιο Υπουργό.
ΕΣΧΑΣΕ	1. Αίτηση υπαγωγής της επένδυσης στον ν. 3894/2010 με α) Επενδυτικό σχέδιο, β) Μελέτη άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων στην οικονομία, γ)

	Πολεοδομικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του ακινήτου με εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων και δ) Λοιπά δικαιολογητικά. 2. Απόφαση υπαγωγής της επένδυσης στον ν.3894/2010 από ΔΕΣΕ.
ΕΣΧΑΔΑ	1. Αίτηση φορέα στο Υπ. Οικονομικών με Μελέτη υφιστάμενου ρυθμιστικού καθεστώτος (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) και ΣΜΠΕ. <u>Διαδικασία</u> : Υποβολή αίτησης με δικαιολογητικά στη ΓΓΔΠ→γνωμοδότηση περιφερειακού συμβουλίου→εισήγηση ΚΣΔΑΔΠ 2. Έγκριση ΕΣΧΑΔΑ με ΠΔ των Υπ. Οικονομικών και ΠΕΚΑ.
ΣΤΚ	1. Αίτηση με α)Σχέδιο γενικής διάταξης κτιρίων και εγκαταστάσεων, β)Δικαιολογητικά καταλληλότητας γηπέδου, γ)Γνωμοδότηση ΠΠΠΑ, δ) ΜΠΕ. <u>Διαδικασία</u> : Αίτηση στο Τμήμα Υποστήριξης Επενδυτών της ΕΥΠΑΤΕ→διαβίβαση φακέλου ΜΠΕ στη αρμόδια αρχή και φακέλου καταλληλότητας-σκοπιμότητας στο Γραφείο Πολεοδομίας της ΕΥΠΑΤΕ. 2. Έκδοση ΚΥΑ έγκρισης δημιουργίας ΣΤΚ.
2^ο ΣΤΑΔΙΟ	
ΠΕΡΠΟ/ ΠΠΑΠ	3. Εκπόνηση ΠΜ από φορέα. 4. Έγκριση της ΠΜ.
ΠΟΤΑ	3. Σύνταξη ΠΜ από φορέα (Δυνητικό στάδιο). 4. Έγκριση της ΠΜ από ΥΠΕΚΑ (Δυνητικό στάδιο).
ΠΟΑΠΔ	3. Απόφαση Υπ.ΠΕΚΑ με ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης της ΠΜ (Δυνητικό στάδιο). 4. Έγκριση της ΠΜ από ΥΠΕΚΑ (Δυνητικό στάδιο).
ΕΣΧΑΣΕ	3. Αίτηση στη ΓΓΣΙΕ με Μελέτη υφιστάμενου ρυθμιστικού καθεστώτος (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) και ΣΜΠΕ. <u>Διαδικασία</u> : Προώθηση του φακέλου δικαιολογητικών από την ΓΔΣΕ στις αρμόδιες υπηρεσίες→υποβολή στην ΕΥΠΕ ΥΠΕΚΑ→Έγκριση από ΕΥΠΕ και αρμόδιους φορείς→κατάρτιση π.δ→υποβολή του σχεδίου στο ΚΣΔΑΔΠ 4. Έγκριση ΕΣΧΑΣΕ με ΠΔ των Υπ. Ανάπτυξης και ΠΕΚΑ.
ΕΣΧΑΔΑ	3. ΚΥΑ Υπ. Οικονομικών και ΠΕΚΑ χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου.
ΣΤΚ	3. Υποβολή αρχιτεκτονικής μελέτης στο Τμήμα Υποστήριξης Επενδυτών της ΕΥΠΑΤΕ. 4. Έγκριση αρχιτεκτονικών μελετών από ΕΥΠΑΤΕ.
3^ο ΣΤΑΔΙΟ	
ΠΕΡΠΟ/ ΠΠΑΠ	5. Εφαρμογή της ΠΜ από τον φορέα. 6. Πιστοποίηση από ΓΓΑΔ ολοκλήρωσης έργων υποδομής.
ΠΟΤΑ	5. Εκτέλεση βασικών έργων υποδομής (Δυνητικό στάδιο). 6. Κατάρτιση Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας.
ΠΟΑΠΔ	5. Εφαρμογή της ΠΜ από τον φορέα (Δυνητικό στάδιο). 6. Έλεγχος εφαρμογής της ΠΜ από αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία (Δυνητικό στάδιο).
ΕΣΧΑΣΕ	5. ΚΥΑ Υπ. Ανάπτυξης και ΠΕΚΑ χωροθέτησης επενδυτικού σχεδίου.
ΕΣΧΑΔΑ	4. Υποβολή ΠΜ από τον φορέα (Δυνητικό στάδιο).. 5. Έγκριση της ΠΜ με ΚΥΑ Υπ. ΠΕΚΑ, Οικονομικών και Τουρισμού (Δυνητικό στάδιο).
ΣΤΚ	5. Έγκριση δόμησης από την Υπηρεσία Δόμησης του οικείου Δήμου. 6. Έκδοση της άδειας δόμησης ΣΤΚ από ΕΥΠΑΤΕ.

4^ο ΣΤΑΔΙΟ	
ΠΕΡΠΟ/ ΠΠΑΠ	7. Έκδοση αδειών δόμησης.
ΕΣΧΑΣΕ	6. Κατάθεση πλήρους φακέλου δικαιολογητικών για την έγκριση και έκδοση των σχετικών αδειών στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων. 7. Υποβολή ΠΜ από φορέα (Δυνητικό στάδιο). 8. Προώθηση του φακέλου στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση των αδειών (Δυνητικό στάδιο). 9. ΚΥΑ Υπ. ΠΕΚΑ, Ανάπτυξης και τουρισμού έγκρισης ΠΜ (Δυνητικό στάδιο).
ΕΣΧΑΔΑ	6. Εφαρμογή της ΠΜ (Δυνητικό στάδιο). 7. Πιστοποίηση ολοκλήρωσης έργων (Δυνητικό στάδιο).
ΣΤΚ	7. Σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών. 8. Έκδοση Υ.Α Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ΣΤΚ μετά την ολοκλήρωση των κατασκευών.
5^ο ΣΤΑΔΙΟ	
ΕΣΧΑΣΕ	10. Εφαρμογή της ΠΜ (Δυνητικό στάδιο). 11. Πιστοποίηση ολοκλήρωσης έργων (Δυνητικό στάδιο).
ΕΣΧΑΔΑ	8. Υποβολή φακέλου στο ΥΠΕΚΑ για έκδοση οικοδομικών αδειών. 9. Χορήγηση από ΥΠΕΚΑ οικοδομικών αδειών.
ΣΤΚ	9. Έκδοση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας ΣΤΚ.
6^ο ΣΤΑΔΙΟ	
ΕΣΧΑΣΕ	12. Κατάθεση φακέλου για έκδοση αδειών στη ΓΤΣΕ 13. Προώθηση φακέλου από ΓΤΔΕ στις αρμόδιες υπηρεσίες για έκδοση των αδειών. 14. Έκδοση των αδειών.

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Βάσει των παραπάνω σταδίων αδειοδότησης των ΟΥΤΔ και των ΣΤΚ προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Στο στάδιο της έγκρισης, δηλαδή στο 1^ο και 2^ο στάδιο για ορισμένα, οι μηχανισμοί των ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ προϋποθέτουν την κατάθεση μελετών οικονομικού, αναπτυξιακού και χωροταξικού χαρακτήρα. Με αυτόν τον τρόπο, υπάρχει μία πολυδιάστατη προσέγγιση τέτοιων αναπτύξεων, η οποία αναγνωρίζει τις αλληλεπιδράσεις τους στο χώρο, στο περιβάλλον, στην οικονομία και στην κοινωνία και έχει ως στόχο αυτές οι επενδύσεις να καταστούν βιώσιμες. Ακόμα, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στα χρηματοδοτικά εργαλεία υλοποίησης αυτών των αναπτύξεων, ώστε να εξασφαλίζεται, όσο είναι δυνατό, το μικρότερο ρίσκο στην

ανάπτυξή τους, προκειμένου να αποφευχθούν οποιεσδήποτε επιπτώσεις από την τυχόν αποτυχία υλοποίησής τους. Ωστόσο, οι μηχανισμοί των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ και ΣΤΚ δεν περιλαμβάνουν τέτοιες μελέτες στη διαδικασία την έγκρισης.

- Η αδειοδοτική διαδικασία των ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ και ΣΤΚ διαφέρει σημαντικά από τις υπόλοιπες, καθώς για αυτούς τους μηχανισμούς υπάρχει ειδική υπηρεσία εντός του αρμόδιου Υπουργείου, η οποία αναλαμβάνει την ενημέρωση των επενδυτών και την προώθηση του φακέλου με τα απαραίτητα δικαιολογητικά που υποβάλει ο επενδυτής στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση των αδειών. Επομένως, αυτές οι υπηρεσίες λειτουργούν σαν one-stop shop, χωρίς να εμπλέκεται ο επενδυτής στην διαδικασία αδειοδότησης. Με αυτόν τον τρόπο, υπάρχει συντονισμός της αδειοδοτικής διαδικασίας από την αρμόδια υπηρεσία, με αποτέλεσμα οι άδειες να εγκρίνονται σε λιγότερο χρόνο.

Γίνεται αισθητή η διαφορά αυτών των μηχανισμών σε σχέση με του υπόλοιπους, καθώς η «φιλοσοφία» που τους διέπει είναι διαφορετική. Τα ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ και ΣΤΚ, είναι εργαλεία που θεσμοθετήθηκαν τα τελευταία πέντε χρόνια, δηλαδή την εποχή της οικονομικής ύφεσης και κρίσης στην Ελλάδα, επομένως είναι αντιληπτό το πώς έχουν προσαρμοστεί στην υπάρχουσα οικονομική συγκυρία, στην οποία οι επενδύσεις είναι απαραίτητες προκειμένου να επέλθει η ανάπτυξη. Δεδομένου, λοιπόν, ότι οι επενδύσεις διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην οικονομία, το αδειοδοτικό καθεστώς έχει διευκολυνθεί σημαντικά, ώστε να μην αποτελεί εμπόδιο στην υλοποίηση επενδύσεων, με την δημιουργία ειδικών υπηρεσιών, κάτι το οποίο δεν προβλέπεται στους υπόλοιπους μηχανισμούς, οι οποίοι δημιουργήθηκαν σε μια άλλη περίοδο.

- Τα στάδια αδειοδότησης δεν διαφέρουν σημαντικά μεταξύ των μηχανισμών. Τα ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ και ΣΤΚ έχουν τα περισσότερα στάδια, καθώς για τα ΕΣΧΑΣΕ είναι απαραίτητη η υπαγωγή της επένδυσης στον ν. 3894/2010, για τα ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ η έγκριση χωροθέτησης αποτελεί ξεχωριστό στάδιο και τα ΣΤΚ διέπονται από κανονισμό συνιδιοκτησίας και έκδοση λειτουργίας που αποτελούν διαφορετικά στάδια. Δεδομένου ότι κάποιοι υποδοχείς πολεοδομούνται δυνητικά, ορισμένα στάδια από αυτά που αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα μπορούν να παραλειφθούν. Κενό εντοπίζεται στους μηχανισμούς των ΠΟΤΑ και

ΠΟΑΠΔ ως προς την διαδικασία που ακολουθείται στην περίπτωση μη πολεοδόμησης. Ακόμα, η σχετική υπουργική απόφαση καθορισμού δικαιολογητικών για τον μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ δεν περιλαμβάνει την διαδικασία που ακολουθείται μεταξύ των υπηρεσιών προκειμένου να εκδοθεί η έγκριση, παρά μόνο τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που χρειάζονται.

5.4 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Πίνακας 5.5: Κατάλογος υλοποιημένων, εγκεκριμένων και εγκρινόμενων οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΚΛΙΝΕΣ
ΠΟΤΑ			
Μεσσηνία	1.300.158	Σε λειτουργία.	1.500
	1.404.645		1.200
	1.274.000		3.000
ΕΣΧΑΔΑ			
Κασσιόπη Κέρκυρα	447.000	Προεδρικό διάταγμα (Α.Α.Π 406/2013)	-
Παλιούρι Χαλκιδική	322.572	Προεδρικό διάταγμα (Α.Α.Π 46/2014)	-
Ξενία Σκιάθος	65.977	Προεδρικό διάταγμα (Α.Α.Π 1/2015)	-
Σιθωνία Χαλκιδική	267.355	Προεδρικό διάταγμα (Α.Α.Π 16/2015)	-
Αφάντου Ρόδος	1.858.000	Αξιοποίηση σε εξέλιξη	
Αστέρας Βουλιαγμένης	111.942	Αξιοποίηση σε εξέλιξη	
Κασσάνδρα Χαλκιδική	915.099	Αξιοποίηση σε εξέλιξη	
Ποσειδί Χαλκιδική	311.000	Αξιοποίηση σε εξέλιξη	
Αγία Τριάδα Θεσσαλονίκη	123.000	Επικείμενη αποκρατικοποίηση	
Ερμιόνη Αργολίδα	171.043	Επικείμενη αποκρατικοποίηση	
ΕΣΧΑΣΕ			
Σίδερο Σητεία	25.000.000	Έκδοση προεδρικού διατάγματος	Μέγιστο 1.936
Κρανίδι Ερμιονίδα	2.079.000	Έκδοση προεδρικού διατάγματος	800 κλίνες/ 300 ξενοδοχείο και 500 κατοικίες
ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ			
Αμμουδαράκι Μήλος	472.584	Έγκριση δημιουργίας (ΚΥΑ), ΑΔΑ: ΒΙΦΙ0-Ε9Ρ	216
Βρόσκοπος Κέα	644.275	Έγκριση δημιουργίας (ΚΥΑ), ΑΔΑ: ΩΖΟ10-ΥΨΧ	330
Κουμπάρα- Διακοφτό Ίος	181.627	Έγκριση δημιουργίας (ΚΥΑ), ΑΔΑ: ΩΠΞΚ0-Α6Κ	249

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΚΛΙΝΕΣ
Μπενίτσες Κέρκυρα	204.963	Έγκριση δημιουργίας (ΚΥΑ), ΑΔΑ: 7ΓΑ3465ΦΘΗ-ΙΓΠ	893 κλίνες/539 ξενοδοχείο 5* και 354 κατοικίες
Χρυσοβίτσα- Πλατάνα Σπάρτη	277.762	Έγκριση δημιουργίας (ΚΥΑ), ΑΔΑ: 7ΨΘ60-ΩΟΙ	343 κλίνες/ 271 ξενοδοχείο 5* και 72 κατοικίες
Ροδιά Αίγιο	714.270	Προκαταρκτικός Προσδιορισμός Περιβαλλοντικών Απαιτήσεων, ΑΔΑ: ΒΛ4Ν0- ΧΝΒ	600
Μαρέζα- Κοκόσι Σαρωνικός	780.635	Προκαταρκτικός Προσδιορισμός Περιβαλλοντικών Απαιτήσεων, ΑΔΑ: 65420- 0ΝΕ	711
Παραλία Βελίκας Μεσσήνη	261.006	Γνωμοδότηση επί ΜΠΕ, ΑΔΑ: 6ΦΜΥ7Λ1-89Ζ, ΩΣΧΒΩΚ4-ΗΕ8	266
Ύψος Κέρκυρα	-	Γνωμοδότηση επί ΜΠΕ, ΑΔΑ: Ω8ΒΙ7ΛΕ-ΥΗΗ	-
Νηές Αλμυρός	465.000	Εισήγηση επί της ΜΠΕ, ΑΔΑ: ΒΛΒΠ7ΛΡ-2ΡΛ	868

Πηγή³⁵: Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Γραμματεία Επενδύσεων και ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Τουριστικών Υποδομών και επενδύσεων, www.diavgeia.gov.gr, <http://www.hradf.com/el>, ίδια επεξεργασία

Ο παραπάνω πίνακας περιέχει τους υλοποιημένους οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού (ΟΥΤΔ και ΣΤΚ) στην Ελλάδα, αυτούς που έχουν εγκριθεί προκειμένου να ξεκινήσουν οι διαδικασίες κατασκευής τους και αυτούς που βρίσκονται σε εξέλιξη ως προς την έγκρισή τους.

Αρχικά, ως προς την **κατηγορία των υποδοχέων**, παρατηρείται ότι οι μηχανισμοί των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ και ΠΟΑΠΔ δεν έχουν χρησιμοποιηθεί για την οργανωμένη χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού. Όσον αφορά τις ΠΕΡΠΟ, σημαντικό ρόλο διαδραματίζει η ελλιπής σχέση τους με τον χωροταξικό σχεδιασμό (Οικονόμου, 1997), καθώς μπορούν να προβλέπονται από ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ ή από τις Γενικές Κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ στην περίπτωση που δεν υπάρχει θεσμοθετημένο ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ . Οι Γενικές

³⁵ Σύμφωνα με την Ζαμάνη (2013) δεν υπάρχουν ΠΕΡΠΟ τουρισμού-αναψυχής και σύμφωνα με το ΥΠΕΚΑ δεν υπάρχει ΠΟΑΠΔ τουρισμού.

Κατευθύνσεις που έχουν εκδοθεί³⁶ καλύπτουν μόνο 11 από τους συνολικά 51 νομούς της χώρας, δεν αφορούν τη χρήση «τουρισμού-αναψυχής» και πλέον έχουν λήξει, καθώς το χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης έχει παρέλθει άπρακτο. Επιπλέον, σύμφωνα με τον Οικονόμου (2010) μόνο το 8% της επικράτειας καλύπτεται από σχέδια χρήσεων γης. Ο συνδυασμός των λίγων Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ, οι οποίες έχουν λήξει, και των λιγοστών σχεδίων χρήσεων γης που καλύπτουν την επικράτεια, καθιστά δύσκολη την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, καθώς προβλέπονται μόνο για ένα μικρό ποσοστό της επικράτειας.

Επιπλέον, από την μέχρι τώρα εφαρμογή του θεσμού των ΠΕΡΠΟ έχουν αναδειχθεί αρκετά προβλήματα, τα οποία εμποδίζουν την ενίσχυση του μηχανισμού. Σύμφωνα με την Ζαμάνη (2013) σημειώνονται τεράστιες καθυστερήσεις κατά τη διαδικασία ελέγχου για την μετάβαση των αιτούντων από το ένα στάδιο στο άλλο, καθώς απαιτούνται κατά μέσο όρο 5,4 έτη για την μετάβαση από το στάδιο της οικιστικής καταλληλότητας στη δημοσίευση της πολεοδομικής μελέτης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ακόμα, μεγάλος αριθμός οικισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης με τον μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ έχουν μείνει ανενεργοί, χωρίς την δυνατότητα πολεοδόμησης, καθώς οι εκτάσεις στις οποίες εμπίπτουν έχουν χαρακτηριστεί ως δασικές ή αναδασωτέες. Ένα πρόσθετο εμπόδιο στην εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ ήταν οι αλληλοεπικαλύψεις, προσθέσεις και αναιρέσεις καθοριζόμενων ΠΕΡΠΟ σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού, καθώς αρκετές περιπτώσεις περιοχών μένουν σε χρόνια εκκρεμότητα με επίσημη δικαιολογία την πολυνομία. Ωστόσο, το εμπόδιο της αλληλοεπικάλυψης προσδοκάται να ξεπεραστεί με τον καθορισμό των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ ως ΕΧΣ του ν. 4269/2014, που τους δίνει την δυνατότητα τροποποίησης προγενέστερων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ και άλλων γενικών και ειδικών πολεοδομικών ρυθμίσεων.

Όσον αφορά τις ΠΟΑΠΔ, είναι δυνατή η πρόβλεψή τους μόνο από ΠΠΧΣΑΑ, το οποίο σημαίνει πως για να εφαρμοστούν θα πρέπει πρώτα να υπάρχουν κατευθύνσεις σε περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού. Αν δεν προβλέπονται από Περιφερειακά Πλαίσια, δεν μπορεί να εφαρμοστεί ο μηχανισμός. Έπειτα από αποδελτίωση των κατευθύνσεων των θεσμοθετημένων ΠΠΧΣΑΑ της περιόδου 2003-2004, παρατηρείται πως η συντριπτική

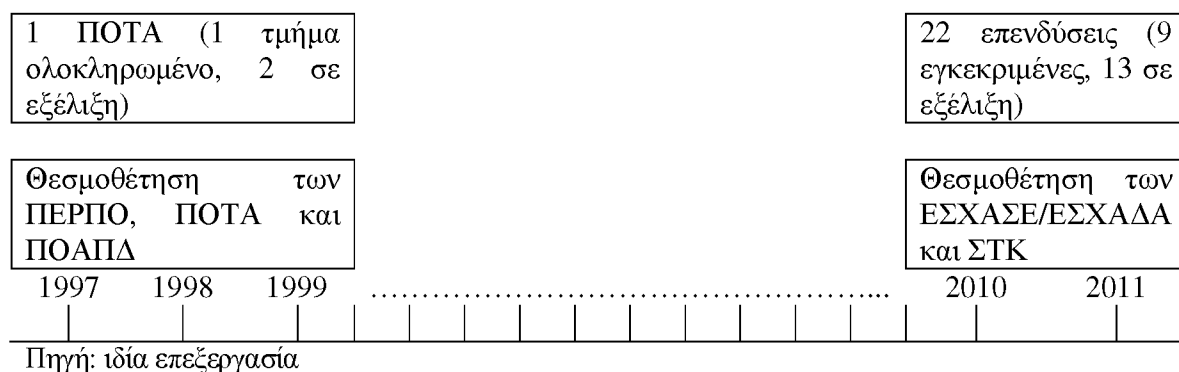
³⁶ Βλέπε Πίνακας 1 στο Παράρτημα.

πλειοψηφία των Περιφερειακών Πλαισίων δεν περιείχε κατευθύνσεις για την ανάπτυξη ΠΟΑΠΔ τουρισμού, γεγονός το οποίο συντέλεσε στην μη εφαρμογή του θεσμού. Επίσης, το γεγονός ότι στην Ελλάδα τα Περιφερειακά Πλαίσια θεσμοθετήθηκαν πριν το Ειδικό του Τουρισμού, συνέβαλε στην μη εφαρμογή του μηχανισμού, καθώς κατά τη σύνταξη των Περιφερειακών Πλαισίων δεν υπήρχαν κατευθύνσεις εθνικού επιπέδου να λάβουν υπόψη.

Επίσης, ένας ακόμη λόγος που συνέβαλε στην μη εφαρμογή του θεσμού είναι η καθυστέρηση του αρμόδιου Υπουργείου να εκδώσει την υπουργική απόφαση καθορισμού δικαιολογητικών και διαδικασίας χωροθέτησης ΠΟΑΠΔ, καθώς ενώ ο μηχανισμός των ΠΟΑΠΔ θεσμοθετήθηκε το 1999, η υπουργική απόφαση εκδόθηκε το 2005. Επομένως, ο μηχανισμός για 6 χρόνια ήταν αδύνατο να εφαρμοστεί. Επιπλέον, ο μηχανισμός των ΠΟΑΠΔ, όπως συμπεραίνεται και στο τμήμα 5.3.1 του κεφαλαίου, παρουσιάζει αρκετές ελλείψεις σχετικά με το τι όρους και περιορισμούς δόμησης επιτρέπονται στην περίπτωση μη πολυεξόμησης. Οι ελλείψεις που εξακολουθούν να υπάρχουν, δυσχεραίνουν την εφαρμογή του μηχανισμού. Ακόμα, οι ελλείψεις που υπήρχαν στο θεσμικό πλαίσιο των ΠΟΑΠΔ, οι οποίες πλέον έχουν καλυφθεί από άλλους νόμους, υπήρξαν αποτρεπτικός παράγοντας εφαρμογής του θεσμού.

Οι κυριότεροι μηχανισμοί που εφαρμόζονται είναι των ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ και ΣΤΚ. Συγκεκριμένα, ΕΣΧΑΔΑ υπάρχουν τέσσερα εγκεκριμένα και έξι σε εξέλιξη ή επικείμενες αξιοποιήσεις, δύο ΕΣΧΑΣΕ σε εξέλιξη, πέντε εγκεκριμένα ΣΤΚ και πέντε σε προκαταρκτικό στάδιο έγκρισης περιβαλλοντικών μελετών. Είναι προφανές πως οποιαδήποτε νέα επένδυση στον τομέα του τουρισμού επιθυμεί να αναπτυχθεί με οργανωμένη χωροθέτηση θα επιλέξει έναν από τους πρόσφατους μηχανισμούς που θεσμοθετήθηκαν την τελευταία πενταετία. Από τους μηχανισμούς που θεσμοθετήθηκαν την δεκαετία του '90 μόνο ένας έχει εφαρμοστεί στον τομέα του τουρισμού, η ΠΟΤΑ, όπου υπάρχει μία επένδυση με τρεις πόλους ανάπτυξης, εκ των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο ένας. Άρα, υπάρχει μόνο ένας ΟΥΤΑ υλοποιημένος στην επικράτεια.

Σχήμα 5.2: Η εφαρμογή των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων



Συνεπώς, όπως φαίνεται και στο παραπάνω σχήμα αλλά και όπως αναλύθηκε στο τμήμα 4.2.2 της διπλωματικής, υπάρχουν δύο περίοδοι θεσμοθέτησης οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού, οι οποίοι διέπονται από διαφορετική «φιλοσοφία» και στόχους. Η σημαντικότερη διαφορά μεταξύ των μηχανισμών των δύο περιόδων είναι η διαδικασία αδειοδότησης, καθώς για τους μηχανισμούς των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ και ΣΤΚ υπάρχει συγκεκριμένη υπηρεσία για τον καθένα, η οποία αναλαμβάνει τον συντονισμό της διαδικασίας αδειοδότησης μεταξύ των διαφόρων υπηρεσιών που εμπλέκονται, ώστε να μην αναμιγνύεται ο επενδυτής σε αυτή. Με αυτόν τον τρόπο, η διαδικασία αδειοδότησης είναι γρηγορότερη και ο συντονισμός συμβάλλει στη διευθέτηση τυχόν εμπλοκών που μπορεί να προκύψουν.

Η δημιουργία μηχανισμών, οι οποίοι είναι ελκυστικοί για την οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικών επενδύσεων, επιβεβαιώνεται από το παραπάνω σχήμα, καθώς υπάρχουν συνολικά 23 περιπτώσεις επενδύσεων, ανεξάρτητα από το στάδιο στο οποίο βρίσκονται, οι οποίες έχουν αξιοποιήσει το νέο θεσμικό πλαίσιο, έναντι μίας που έχει αξιοποιήσει το θεσμικό πλαίσιο της πρώτης περιόδου. Αυτό δείχνει πως έχουν καλυφθεί κενά που υπήρχαν στην μέχρι τότε υπάρχουσα νομοθεσία. Ακόμα, παρόλο που μέσω αρκετών νόμων, οι οποίοι ισχύουν για το σύνολο των οργανωμένων υποδοχέων, έχουν καλυφθεί αρκετά κενά του παλιού θεσμικού πλαισίου, αυτό ακόμα, όπως επιβεβαιώνεται από το παραπάνω σχήμα, δεν είναι επιλέξιμο.

Όσον αφορά τα **χαρακτηριστικά** των οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού, εννέα έχουν έκταση κάτω των 300 στρεμμάτων ενώ πέντε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων και των

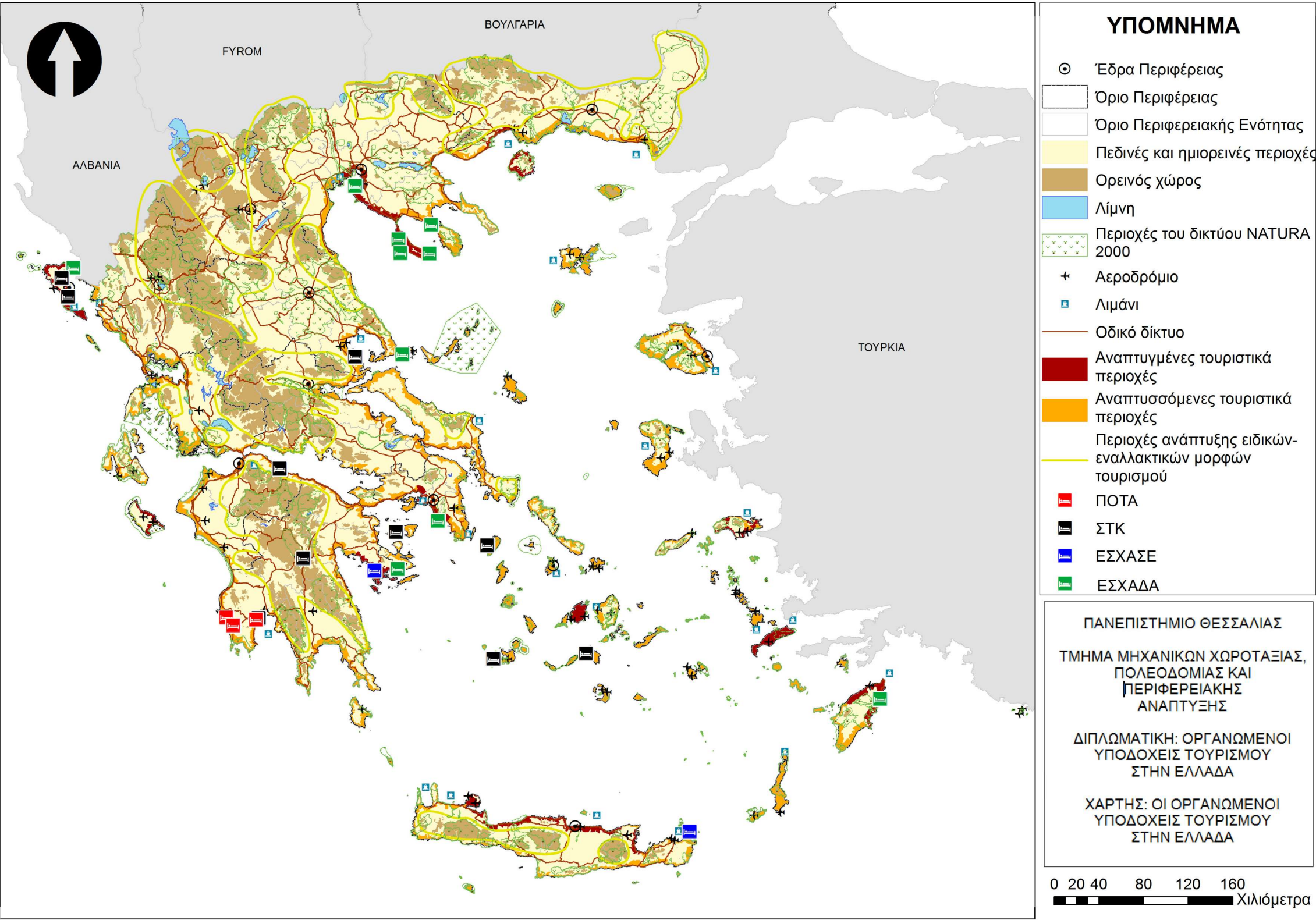
τριών της ΠΟΤΑ, έχουν έκταση άνω των 1.000 στρεμμάτων. Τα υπόλοιπα εννέα ακίνητα έχουν έκταση μεταξύ 300 και 1.000 στρεμμάτων.

Ως προς τον προβλεπόμενο αριθμό κλινών που περιλαμβάνουν, αυτός δεν ήταν διαθέσιμος στις περισσότερες ΣΜΠΕ των ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, με αποτέλεσμα ο πίνακας των οργανωμένων υποδοχέων να είναι ελλιπής. Ακόμα, στις εγκρίσεις/γνωμοδοτήσεις των περισσότερων ΣΤΚ δεν γίνεται διάκριση των κλινών που αντιστοιχούν στο ξενοδοχείο από εκείνες που αντιστοιχούν στις κατοικίες. Ωστόσο, κάποια εύγλωττα συμπεράσματα προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία. Αθροίζοντας το σύνολο των κλινών του πίνακα (στις περιπτώσεις που διαχωρίζονται οι κλίνες, υπολογίζονται αυτές του ξενοδοχείου), ο μέγιστος αριθμός κλινών 14 υποδοχέων είναι 11.986 και ανήκουν στις κατηγορίες των 4 και 5 αστέρων. Ωστόσο, αυτό το ποσοστό είναι αρκετά μικρό σε σύγκριση με τις 194.010 κλίνες τεσσάρων αστέρων και τις 117.555 κλίνες πεντάρων αστέρων στο σύνολο της χώρας. Δηλαδή, ο μέγιστος αριθμός ποιοτικών κλινών 14 επενδύσεων συνεισφέρει ελάχιστα στην αύξηση του συνόλου των ποιοτικών κλινών της χώρας, το οποίο σημαίνει πως για να υλοποιηθούν οι στόχοι των προγραμματικών κειμένων για αναβάθμιση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος της χώρας, θα πρέπει να τριπλασιαστεί ο αριθμός των συγκεκριμένων επενδύσεων.

Όσον αφορά την κατανομή των οργανωμένων υποδοχέων, η συντριπτική πλειοψηφία τους χωροθετείται στον παράκτιο χώρο, σε αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση του Ειδικού Πλαισίου του τουρισμού. Οι περιοχές στις οποίες υπάρχει συγκέντρωση οργανωμένων υποδοχέων, είτε υλοποιημένων είτε εγκεκριμένων/εγκρινόμενων, είναι η Χαλκιδική, η Κέρκυρα, η Πελοπόννησος και τα νησιά του Αιγαίου. Συνεπώς, πρόκειται για ξενοδοχειακά συγκροτήματα, τα οποία αξιοποιούν ως πόρους τον ήλιο και τη θάλασσα, δεδομένου ότι χωροθετούνται στον παράκτιο χώρο, ενισχύοντας το καθιερωμένο πρότυπο «ήλιος-θάλασσα» της Ελλάδας. Ωστόσο, οι υπηρεσίες που προσφέρουν ανταποκρίνονται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, καθώς η πλειοψηφία των επενδύσεων περιλαμβάνει εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Ακόμα, οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής λειτουργούν συντελεστικά στην επέκταση της τουριστικής περιόδου, καθώς η χρήση τους δεν γίνεται μόνο από τουρίστες διακοπών, αλλά μπορούν να χρησιμοποιηθούν για ειδικούς

σκοπούς, όπως για συνέδρια. Στην επέκταση της τουριστικής περιόδου συντελεί και η ενσωμάτωση της κατοικίας, καθώς πολλές από αυτές τις επενδύσεις περιλαμβάνουν τουριστικές κατοικίες στο πρόγραμμα ανάπτυξής τους.

Χάρτης 5.1: Οι οργανωμένοι υποδοχείς τουρισμού στην Ελλάδα



Πηγή: ιδία επεξεργασία

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο τουρισμός σε παγκόσμιο επίπεδο κινείται ανοδικά. Η Ευρώπη συγκεντρώνει το 51% του παγκόσμιου μεριδίου, ενώ προβλέψεις για το μέλλον δείχνουν πως θα συνεχίσει να συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μερίδιο του παγκόσμιου τουρισμού. Τα τελευταία 15 χρόνια σημειώνεται ραγδαία αύξηση των προϊόντων που βασίζονται στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης, σημειώνοντας σημαντικά έσοδα. Η Ευρώπη κατέχει το 25% των τουριστικών συγκροτημάτων παγκοσμίως που βασίζονται στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης, με την Ισπανία να κατέχει σχεδόν το 50% των μεριδίων στην Ευρώπη. Σε αυτό το περιβάλλον, η Ελλάδα μπορεί να βρει πρόσφορο έδαφος για την προώθηση τέτοιων προϊόντων, προκειμένου να αναβαθμίσει το τουριστικό της προϊόν και να βελτιώσει την θέση της σε σχέση με τους κύριους ανταγωνιστές της. Στη κατεύθυνση αυτή κινείται και το γενικότερο πλαίσιο στρατηγικής ανάπτυξης για τον τουρισμό, προωθώντας σύνθετα τουριστικά προϊόντα με τη μορφή οργανωμένης χωροθέτησης.

Μέχρι σήμερα, υπάρχει μόνο ένας υλοποιημένος οργανωμένος υποδοχέας τουρισμού στην Ελλάδα, ενώ μόνο τα τελευταία πέντε χρόνια έχει υπάρξει ενδιαφέρον για την δημιουργία και άλλων, παρόλο που υπήρχε από πρωτότερα θεσμικό πλαίσιο για την δημιουργία τους. Οι λόγοι είναι αρκετοί και σχετίζονται κυρίως με την πολιτική του τουρισμού που έχει εφαρμοστεί μέχρι σήμερα, η οποία κατευθύνει το τουριστικό προϊόν της χώρας, και με την ύπαρξη κατάλληλων μηχανισμών σε θεσμικό επίπεδο, οι οποίοι να είναι ικανοί να εφαρμοστούν προκειμένου να οργανωθούν οι τουριστικές δραστηριότητες στο χώρο. Συντελεστικό ρόλο διαδραμάτισε η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού μέχρι το 2003, η καθυστέρηση θεσμοθέτησης χωροταξικών σχεδίων σε εθνικό επίπεδο και ελλείψεις σε διάφορους τομείς της Ελληνικής νομοθεσίας, όπως η δασική νομοθεσία και η χρονομεριστική μίσθωση.

Αρχικά, σύμφωνα με τα στάδια εξέλιξης του τουρισμού στην Ελλάδα, γίνεται εμφανές πως η πολιτική που έχει ακολουθηθεί στον τουρισμό χαρακτηρίζεται από έλλειψη προγραμματισμού σε αναπτυξιακό, χωροταξικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, με αποτέλεσμα να υπάρξει υποβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, το οποίο

χαρακτηρίζεται από μέτριας ποιότητας υποδομές, προσελκύοντας έτσι τουρίστες χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων. Πλέον, η πολιτική που ακολουθείται σήμερα είναι διαφοροποιημένη από αυτήν του παρελθόντος, καθώς με αφορμή την οικονομική ύφεση της χώρας έχει διαμορφωθεί νέο θεσμικό πλαίσιο για την διευκόλυνση της προσέλκυσης επενδύσεων στο κλάδο του τουρισμού, στη βάση αναπτυξιακών μελετών όπως η έκθεση McKinsey. Η αλλαγή πολιτικής διαπιστώνεται και σε επίσημα έγγραφα του Υπουργείου Τουρισμού, τα οποία κάνουν αναφορά στην προσπάθεια αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος που πρέπει να υπάρξει, μέσω της προώθησης ΟΥΤΔ και ΣΤΚ αλλά και στις κατευθύνσεις του νέου ΕΠΧΣΑΑ του τουρισμού.

Το νέο θεσμικό πλαίσιο αποτελεί το «κλειδί» στην ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων τουρισμού, το οποίο φαίνεται και από την αξιοποίησή του από επενδυτές, καθώς οποιαδήποτε νέα επένδυση προωθείται, αξιοποιεί τους μηχανισμούς της πρόσφατης νομοθεσίας. Αυτό δείχνει και το έλλειμμα που υπήρχε στο θεσμικό πλαίσιο των προηγούμενων χρόνων, του οποίου το αποτέλεσμα είναι μόνο ένας ολοκληρωμένος υποδοχέας τουρισμού. Επιπλέον, σημαντικό ρόλο παίζει και η ύπαρξη του ΕΠΧΣΑΑ του τουρισμού, το οποίο κατευθύνει την ανάπτυξη του τουρισμού στο χώρο και προσανατολίζει τις επενδύσεις σε κατάλληλες προς χωροθέτηση περιοχές.

Οι σημαντικότερες διαφοροποιήσεις του νέου θεσμικού πλαισίου σε σχέση με το παλιό είναι η δυνατότητα αλλαγής του υποκείμενου σχεδιασμού, εξαιρουμένων των ΣΤΚ, και οι διαδικασίες αδειοδότησης. Στην ουσία, αντιμετωπίζονται κάποιοι από τους παράγοντες που λειτουργούν αποτρεπτικά στην προσέλκυση επενδύσεων όπως το ασαφές και πολύπλοκο σύστημα σχεδιασμού και το χρονοβόρο και γραφειοκρατικό αδειοδοτικό καθεστώς. Επιπλέον, μέσω οριζόντιων διατάξεων, προστίθενται ρυθμίσεις, οι οποίες ισχύουν για το σύνολο των ΟΥΤΔ και για τα ΣΤΚ, τροποποιώντας έτσι σε ένα βαθμό και το παλιό θεσμικό πλαίσιο των οργανωμένων υποδοχέων, καλύπτοντας ελλείψεις που παρουσίαζε.

Πιο συγκεκριμένα, ανά κατηγορία υποδοχέα προκύπτουν τα εξής εύγλωττα συμπεράσματα:

- Οι ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ είναι ένας μηχανισμός ο οποίος δεν έχει χρησιμοποιηθεί για την οργάνωση τουριστικών δραστηριοτήτων. Ωστόσο, έχει χρησιμοποιηθεί για την χρήση κατοικίας, όπου εκεί έχουν αναδειχθεί διάφορα εμπόδια, τα οποία

δυσχεραίνουν την εφαρμογή του θεσμού. Αρχικά, η ελλιπής σχέση του μηχανισμού με τον χωροταξικό σχεδιασμό καθιστά δύσκολή την εφαρμογή του, καθώς πρέπει είτε να προβλέπεται από ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ είτε από γενικές κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ. Τα σχέδια χρήσεων γης καλύπτουν ένα μικρό ποσοστό της επικράτειας, κατάσταση η οποία φαίνεται να διαιωνίζεται στο μέλλον λόγω έλλειψης οικονομικών πόρων αλλά και λόγω της χρονοβόρας διαδικασίας εκπόνησής τους. Ακόμα, οι υπάρχουσες γενικές κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ καλύπτουν μόνο ένα μικρό ποσοστό της επικράτειας και στην πλειοψηφία τους δεν ισχύουν, καθώς έχει παρέλθει το διάστημα που ορίζουν στο χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης. Επομένως, ο μηχανισμός προβλέπεται μόνο για ελάχιστες περιοχές της χώρας, το οποίο οφείλεται και στην μικρή έκταση κάλυψης της χώρας με σχέδια χρήσεων γης, στη γενικόλογη διατύπωση ορισμένων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σχετικά με τον καθορισμό περιοχών για την εφαρμογή ΠΕΡΠΟ αλλά και στην ελλιπή σχέση του μηχανισμού με τον χωροταξικό σχεδιασμό, ώστε να δίνεται η δυνατότητα πρόβλεψής του σε ανώτερο επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού.

Από την μέχρι τώρα εφαρμογή του θεσμού, έχουν υπάρξει αρκετά προβλήματα, τα οποία αφορούν μεγάλες καθυστερήσεις στην διαδικασία ελέγχου στα διάφορα στάδια της αδειοδότησης, την μη δυνατότητα πολεοδόμησης λόγω του ότι εμπίπτουν σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις και την αλληλοεπικάλυψη μεταξύ διάφορων σχεδίων. Το γεγονός ότι αρκετές ΠΕΡΠΟ έχουν μείνει ανενεργές λόγω του ότι εμπίπτουν σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις οφείλεται στην έλλειψη κτηματολογίου στη χώρα, στην εγκατάλειψη των προσπαθειών χαρτογράφησης των δασικών εκτάσεων, αλλά και στη δασική νομοθεσία, η οποία δεν ανέφερε σχετικές διατάξεις για την συμπερίληψη δασών σε ΟΥΤΔ. Με τις ρυθμίσεις του ν. 4280/2014, μπορούν πλέον να περιλαμβάνονται δάση και δασικές εκτάσεις εντός ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, επομένως αυτό το εμπόδιο παρακάμπτεται. Η αλληλοεπικάλυψη με άλλα σχέδια προσδοκάται να ξεπεραστεί με τον καθορισμό των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ ως ΕΧΣ του ν. 4269/2014, το οποίο τους δίνει την δυνατότητα να τροποποιούν προγενέστερα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ, ΖΟΕ και τυχόν ισχύουσες ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- Οι ΠΟΤΑ είναι ένας μηχανισμός ο οποίος έχει εφαρμοστεί μόνο μία φορά. Το γεγονός ότι υπάρχει μόνο ένας υποδοχέας με αυτόν τον μηχανισμό οφείλεται στην έλλειψη κατευθύνσεων από τα ΠΠΧΣΑΑ, τα οποία στην συντριπτική τους πλειοψηφία δεν περιλαμβάνουν κατευθύνσεις για την δημιουργία ΠΟΤΑ. Ακόμα, η καθυστέρηση έγκρισης ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό, συνέβαλε στη μη εφαρμογή του μηχανισμού, καθώς δεν υπήρχαν κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο, οι οποίες να προσανατολίζουν τέτοιες αναπτύξεις, δεδομένου ότι για τον καθορισμό ΠΟΤΑ λαμβάνονται υπόψη και οι κατευθύνσεις των χωροταξικών πλαισίων εθνικού επιπέδου.

Επιπλέον, εντοπίζονται ορισμένες ασάφειες μεταξύ των διατάξεων των ΠΟΤΑ και των διατάξεων του ν. 4179/2013, οι οποίες είναι καθοριστικής σημασίας για τον καθορισμό ΠΟΤΑ. Η ασάφεια έγκειται στο γεγονός ότι απαγορεύεται η χωροθέτησή ΠΟΤΑ σε κάποιες περιοχές που ανήκουν στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών σύμφωνα με τον ν. 3937/2011, ενώ σύμφωνα με τον ν. 4179/2013 επιτρέπεται να περιλαμβάνουν περιοχές που ανήκουν στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών. Επομένως, δημιουργείται σύγχυση στο αν επιτρέπονται ή όχι περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών εντός ΠΟΤΑ, η οποία είναι κρίσιμη για τον καθορισμό περιοχών ως ΠΟΤΑ.

- Ο μηχανισμός της ΠΟΑΠΔ δεν έχει εφαρμοστεί για την χωρική οργάνωση δραστηριοτήτων του τουρισμού, παρόλο που στην περίπτωση πολεοδόμησης προσφέρει την μεγαλύτερη δυνατότητα δόμησης σε σύγκριση με τους υπόλοιπους μηχανισμούς και τους λιγότερους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Ως προς τις διατάξεις του, παρουσιάζει ορισμένα κενά, τα οποία ενδέχεται να δυσχεραίνουν την εφαρμογή του. Αρχικά, οι διατάξεις για τις επιτρεπόμενες χρήσεις εντός αυτών είναι αρκετά γενικόλογες, αναφέροντας πως χρησιμοποιείται ως μηχανισμός και για την οργάνωση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, ενώ στους υπόλοιπους μηχανισμούς αναφέρονται συγκεκριμένα οι χρήσεις που μπορούν να περιλαμβάνονται. Επιπλέον, είναι ελλιπής η σχέση τους με τον χωροταξικό σχεδιασμό, καθώς για να εφαρμοστούν θα πρέπει να προβλέπονται από ΠΠΧΣΑΑ,

τα οποία³⁷ στην συντριπτική τους πλειοψηφία δεν περιλαμβάνουν κατευθύνσεις για τον καθορισμό περιοχών ως ΠΟΑΠΔ, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να εφαρμοστεί ο μηχανισμός. Ακόμα, στη μη εφαρμογή του μηχανισμού συνέβαλλε και η καθυστέρηση ενεργοποίησης του μηχανισμού, καθώς από το 1999 που θεσμοθετήθηκε ο μηχανισμός, ενεργοποιήθηκε το 2005 με τον καθορισμό των διαδικασιών χωροθέτησης ΠΟΑΠΔ.

Επίσης, δεν γίνεται καμία αναφορά στους όρους και περιορισμούς δόμησης στην περίπτωση μη πολεοδόμησης. Η έλλειψη αυτή είναι σημαντική, καθώς η πολεοδόμηση είναι δυνητική και θα πρέπει να γίνεται σαφές τι ισχύσει στην περίπτωση μη πολεοδόμησης, όπως και στους υπόλοιπους υποδοχείς. Προφανώς, ισχύουν οι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης, ωστόσο αυτό δεν αναφέρεται ρητά στις διατάξεις, με αποτέλεσμα να δημιουργείται ασάφεια. Ακόμα, σημαντική έλλειψη αποτελεί η μη αναφορά σε περιοχές ειδικού νομικού καθεστώτος, στη δυνατότητα απαλλοτρίωσης και στην δυνατότητα παραχώρησης δικαιώματος χρήσης αγιαλού και παραλίας, με αποτέλεσμα να μην είναι σαφές το εάν επιτρέπονται σε ΠΟΑΠΔ ή όχι. Οι ελλείψεις αυτές καλύπτονται πλέον από τις οριζόντιες διατάξεις του ν. 4179/2013, ωστόσο η χρόνια έλλειψη τους από τις διατάξεις του ν. 2545/1997 πιθανόν να αποτελούσε εμπόδιο στην εφαρμογή του θεσμού.

Η δυνατότητα θεσμοθέτησης ζώνης προστασίας γύρω από την περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως ΠΟΑΠΔ, αποτελεί θετικό στοιχείο, καθώς αποτρέπει την ύπαρξη χρήσεων που δεν συνάδουν με την χρήση της ΠΟΑΠΔ αλλά και τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, δηλαδή του φαινομένου που προσπαθεί να περιορίσει η οργανωμένη χωροθέτηση.

- Το θεσμικό πλαίσιο των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ αξιοποιούν πλέον αρκετοί επενδυτές, όπως προκύπτει από τον αριθμό των εγκρινόμενων και υπό έγκριση επενδύσεων. Η δυνατότητα αλλαγής του υποκείμενου σχεδιασμού αλλά και οι συντονισμένη αδειοδοτική διαδικασία, αποτελούν σημαντικά πλεονεκτήματα του συγκεκριμένου μηχανισμού, καθώς αντιμετωπίζουν κάποια από τα εμπόδια υλοποίησης επενδύσεων. Επιπλέον, βάσει των ισχυουσών διατάξεων, οι μηχανισμοί των ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ θεωρούνται πληρέστεροι έναντι των υπολοίπων, καθώς δεν

³⁷ Τα θεσμοθετημένα της περιόδου 2003-2004.

παρατηρούνται κενά στη νομοθεσία, τα οποία να δυσχεραίνουν την εφαρμογή των μηχανισμών. Ωστόσο, παρατηρείται ασάφεια στην διάταξη περί απαλλοτριώσεων για τα ΕΣΧΑΣΕ, καθώς δεν γίνεται σαφές αν αυτές μπορούν να γίνονται σε δασικές εκτάσεις.

- Ο μηχανισμός των ΣΤΚ χρησιμοποιείται περισσότερο από οποιονδήποτε άλλο μηχανισμό, βάσει των εγκριθέντων και εγκρινόμενων επενδύσεων. Παρόλο που στην ουσία του είναι οργανωμένος υποδοχέας, δεν εντάσσεται στους ΟΥΤΔ, καθώς δεν προβλέπεται η διαδικασία πολεοδόμησης. Σημαντικό πλεονέκτημα του μηχανισμού είναι η συντονισμένη διαδικασία αδειοδότησης, η οποία επιταχύνει την έγκριση των επενδύσεων. Ακόμα, σημαντικό ρόλο στην ενίσχυση του μηχανισμού διαδραματίζει το γεγονός ότι στις οικείες διατάξεις του αναφέρεται η δυνατότητα πώλησης τουριστικών κατοικιών. Βάσει των ισχυουσών διατάξεων, στον μηχανισμό των ΣΤΚ το μόνο κενό που υπήρχε ήταν σχετικά με το δικαίωμα παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας, το οποίο καλύφθηκε από τον ν.4179/2013.

Μέσω των συμπερασμάτων ανά κατηγορία υποδοχέα, παρατηρείται ότι υπήρχαν αρκετά κενά στις ισχύουσες διατάξεις, κυρίως των ΠΕΡΠΟ/ΠΠΑΠ, ΠΟΤΑ και ΠΟΑΠΔ, τα οποία λειτουργούσαν αποθαρρυντικά στην εφαρμογή τους. Παρόλο που μέσω «οριζόντιων» διατάξεων καλύφθηκαν ορισμένες ελλείψεις (σε σύγκριση με το νέο θεσμικό πλαίσιο), όπως η δυνατότητα να τροποποιούν τον υποκείμενο σχεδιασμό, αυτές δεν επαρκούν, καθώς εξακολουθούν να υπάρχουν αγκυλώσεις, οι οποίες δημιουργούν πρόβλημα στην εφαρμογή των συγκεκριμένων μηχανισμών. Βασική έλλειψη παραμένει η μη ύπαρξη μιας ειδικής υπηρεσίας, η οποία να αναλαμβάνει τον συντονισμό των διαδικασιών αδειοδότησης, προκειμένου να επιταχύνεται η διαδικασία έγκρισης των επενδύσεων. Η έλλειψη αυτή, καθιστά αυτούς τους μηχανισμούς μη επιλέξιμους σε σχέση με του υπόλοιπους.

Η ρύθμιση που καθιστά όλους τους ΟΥΤΔ ως ΕΧΣ του ν. 4269/2014, διευκολύνει την δημιουργία επενδύσεων στο τομέα του τουρισμού, καθώς οι προβλέψεις των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων είτε είναι ανεπίκαιρες, είτε είναι άκαμπτες και δεν προσφέρουν ευελιξία στον τοπικό σχεδιασμό. Επιπλέον, αντιμετωπίζεται και η χωρική υπέρ-ρύθμιση

που διακρίνει το σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο στην Ελλάδα, καθώς σε πολλές περιπτώσεις παρατηρήθηκε η μη εφαρμογή των μηχανισμών με επίσημη δικαιολογία την πολυνομία.

Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει και ο χωροταξικός σχεδιασμός, καθώς όπως φάνηκε η μη πρόβλεψη περιοχών για την εφαρμογή συγκεκριμένων μηχανισμών (ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ) οδήγησε σε ελάχιστη έως μηδαμινή εφαρμογή τους. Επιπλέον, παρατηρείται διαφοροποίηση ως προς το επίπεδο στο οποίο προβλέπονται οι μηχανισμοί, με τέσσερις μηχανισμούς να λαμβάνουν κατευθύνσεις από το εθνικό επίπεδο σχεδιασμού, δύο από περιφερειακό και ένας από τοπικό. Η καθυστέρηση επικαιροποίησης των ΠΠΧΣΑΑ και η αναγκαιότητα, λόγω της οικονομικής συγκυρίας, θεσμοθέτησης νέων εργαλείων με στόχο την προώθηση επενδύσεων στον τουρισμό, καθόρισε την δυνατότητα πρόβλεψης σε εθνικό επίπεδο των μηχανισμών που θεσμοθετήθηκαν την τελευταία πενταετία. Επομένως, για αυτούς και για τις ΠΟΤΑ αρκούν οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑ του τουρισμού. Ωστόσο, οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑ του τουρισμού δίνουν την δυνατότητα δημιουργίας υποδοχέων σε όλη την επικράτεια, με αποτέλεσμα να υποβαθμίζεται ο ρόλος των ΠΠΧΣΑΑ, τα οποία δεν μπορούν να εξειδικεύσουν τις κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑ.

Η δυσκολία εύρεσης ή δημιουργίας μεγάλων γηπέδων για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων με οργανωμένο τρόπο, αποτελεί παράγοντα καθοριστικής σημασίας στην εφαρμογή των μηχανισμών. Η υψηλή κατάκτηση της γης στην Ελλάδα αυξάνει τον απαιτούμενο αριθμό συναλλαγών που χρειάζονται προκειμένου να δημιουργηθεί μία ικανή έκταση γης για επενδύσεις, με αποτέλεσμα η διαδικασία να είναι αρκετά χρονοβόρα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την δυσκολία εφαρμογής των οργανωμένων υποδοχέων.

Επίσης, καθοριστικό ρόλο διαδραμάτισε και διαδραματίζει η δασική νομοθεσία, καθώς δεν είναι ξεκάθαρο αν ένα τμήμα γης αποτελεί δασική έκταση ή όχι. Η χαρτογράφηση και καταγραφή των δασικών εκτάσεων παραμένει ακόμα σε εκκρεμότητα, καθώς λόγω προσφυγών στη δικαιοσύνη έχει εγκαταλειφθεί η διαδικασία. Η δυσκολία της μη καταγραφής των δασικών εκτάσεων έχει δημιουργήσει προβλήματα στην εφαρμογή των μηχανισμών, καθώς αρκετές εκτάσεις ΠΕΡΠΟ έχουν μείνει ανενεργές λόγω του ότι εμπίπτουν σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις. Επίσης, στη μη εφαρμογή των μηχανισμών συντέλεσε και η απουσία στην δασική νομοθεσία διάταξης για την εκτέλεση έργων σε

δασικές εκτάσεις. Η έλλειψη αυτή συμπληρώθηκε με τον ν. 4280/2014, ο οποίος επιτρέπει την επέμβαση σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις για την δημιουργία ΣΤΚ και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής. Επιπλέον, βάσει αυτού το νόμου, επιτρέπεται η συμπερίληψη δασών, δασικών εκτάσεων και κάποιων δημόσιων εκτάσεων της παραγράφου 5 του ν. 998/1979 σε ΟΥΤΔ, αρκεί να διατηρηθεί ο χαρακτήρας τους. Ακόμα, βάσει του ν. 4179/2013, επιτρέπεται η διάνοιξη οδών και λοιπών συνοδευτικών έργων σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις. Η μη ύπαρξη διατάξεων για την εκτέλεση έργων σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις συντέλεσε στην δυσκολία εφαρμογής των μηχανισμών οργανωμένης χωροθέτησης. Ωστόσο, με την νέα τροποποίηση του ν. 998/1979 από τον ν. 4280/2014, και με τις διατάξεις του ν. 4179/2013, γίνεται ευκολότερη η εφαρμογή των μηχανισμών οργανωμένης χωροθέτησης.

Ακόμα, σύμφωνα με τον Οικονόμου (2015), η καθυστέρηση ενεργοποίησης του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης συνέβαλλε στην μη ενεργοποίηση των μηχανισμών οργανωμένης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων, καθώς δεν δινόταν η δυνατότητα εισαγωγής νέων τουριστικών προϊόντων στην αγορά. Επιπλέον, ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν προέβλεπε την δυνατότητα πώλησης, έλλειψη η οποία λειτουργούσε αποθαρρυντικά στη δημιουργία μεγάλων επενδύσεων στο τομέα του τουρισμού, καθώς όπως φαίνεται από τα χαρακτηριστικά της διεθνούς ζήτησης, οι πωλήσεις διαδραματίζουν κυρίαρχο ρόλο στη βιωσιμότητα τέτοιων επενδύσεων.

Συνεπώς, υπήρξαν αρκετοί παράγοντες που δυσχέραιναν την εφαρμογή των μηχανισμών οργανωμένης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων. Αρκετοί από αυτούς αφορούσαν την ύπαρξη κενών στις διατάξεις του κάθε υποδοχέα, ελλείψεις σε διάφορους τομείς της Ελληνικής νομοθεσίας, όπως η δασική νομοθεσία και διατάξεις χρονομεριστικής μίσθωσης, η δυσκολία δημιουργίας μεγάλων εκτάσεων, η καθυστέρηση ενεργοποίησης μηχανισμών, η έλλειψη κατευθύνσεων στο χωροταξικό σχεδιασμό και η καθυστέρηση εκπόνησης χωροταξικών σχεδίων εθνικού επιπέδου. Παρόλο που αρκετές ελλείψεις της νομοθεσίας καλύφθηκαν, παρουσιάζονται ακόμα ορισμένα κενά στις διατάξεις των υποδοχέων της περιόδου 1997-1999, τα οποία δημιουργούν εμπόδια στην εφαρμογή τους. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την εφαρμογή, ως επί το πλείστον, των μηχανισμών που θεσμοθετήθηκαν την τελευταία πενταετία.

Ωστόσο, ο βασικότερος παράγοντας ήταν η έλλειψη πολιτικής για την προώθηση νέων τουριστικών προϊόντων και αυτό φαίνεται από το πλήθος των διατάξεων της τελευταίας πενταετίας, που είτε δημιουργεί νέους πλήρεις μηχανισμούς, είτε καλύπτει τα κενά που εμφάνιζαν οι προηγούμενοι μηχανισμοί και διάφοροι τομείς της νομοθεσίας, ώστε να απλουστευτεί η υλοποίηση επενδύσεων.

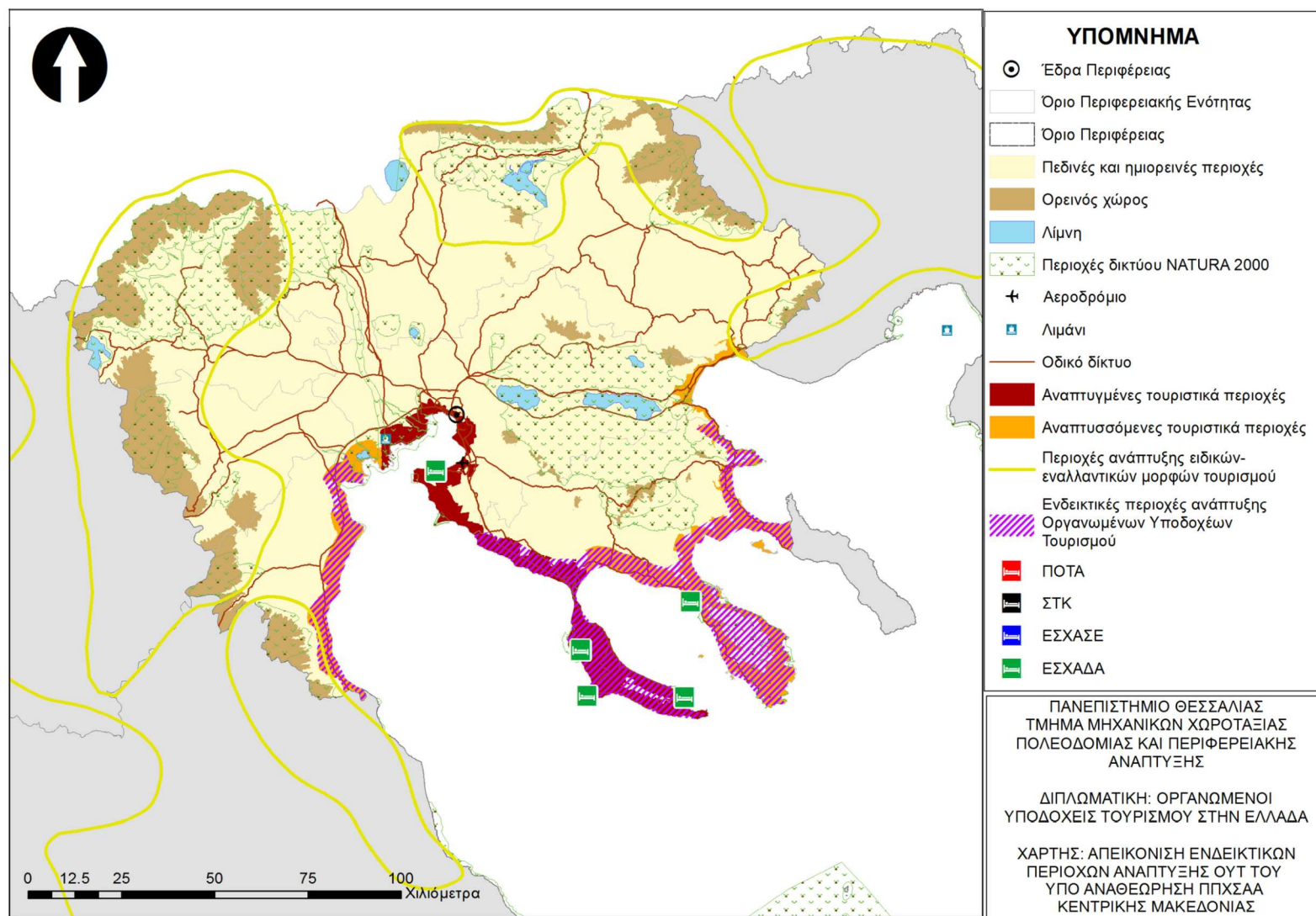
Πλέον, υπάρχουν έξι διαφορετικοί μηχανισμοί για την οργάνωση δραστηριοτήτων του τουρισμού, με τον κάθε έναν να έχει διαφορετικά προαπαιτούμενα, είτε αυτά αφορούν την απαιτούμενη έκταση, είτε την σχέση του με τον χωροταξικό σχεδιασμό, είτε απαιτούμενες μελέτες οικονομικού χαρακτήρα, είτε απαραίτητο ύψος προϋπολογισμού επένδυσης. Είναι εμφανές, από την διαφορετική προσέγγιση που έχει κάθε υποδοχέας, πως δεν υπάρχει μία ολοκληρωμένη αντίληψη πάνω στους οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού, το οποίο δείχνει έλλειψη συνεννόησης μεταξύ των διάφορων φορέων της κεντρικής διοίκησης που τους εισάγουν. Τα αποτελέσματα της διαφορετικής προσέγγισης φαίνονται στην εφαρμογή των οργανωμένων υποδοχέων, σύμφωνα με την οποία εφαρμόζεται κυρίως ο μηχανισμός των ΣΤΚ, ο οποίος δεν έχει ως προαπαιτούμενο μεγάλη έκταση γης, ούτε συγκεκριμένο προϋπολογισμό επένδυσης, ούτε μελέτες αναπτυξιακού χαρακτήρα.

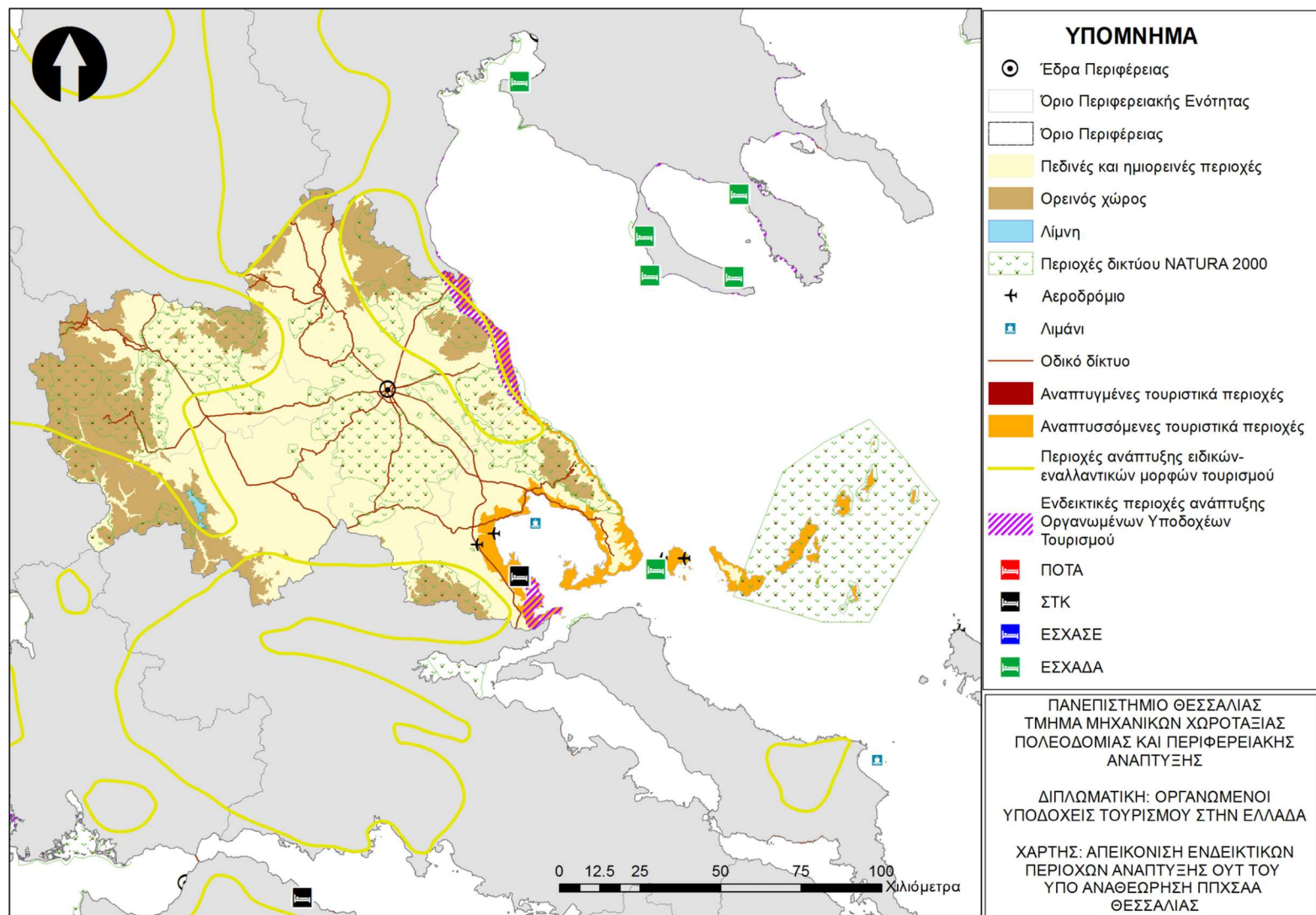
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

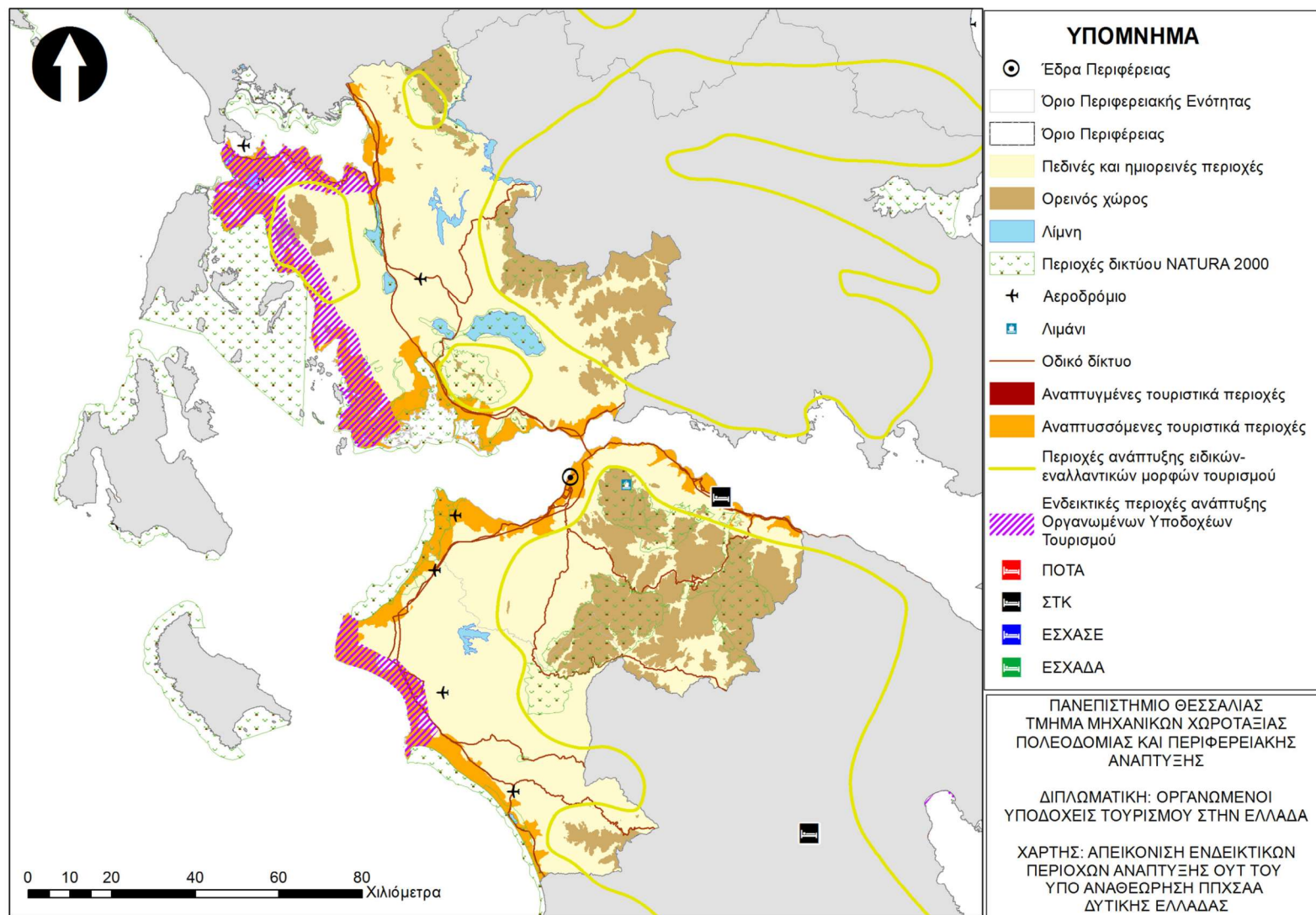
Πίνακας 1: Κατάλογος Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ

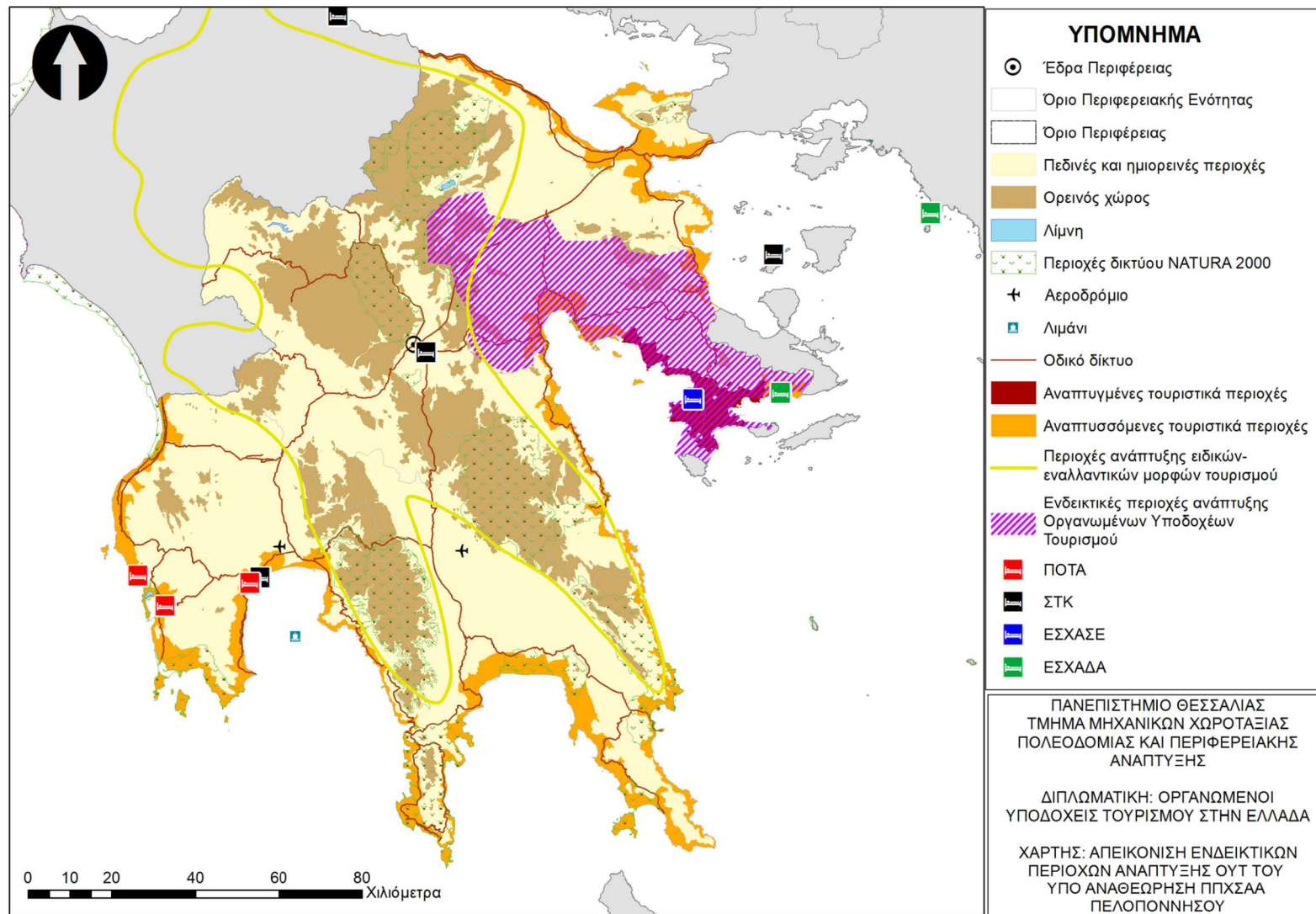
ΝΟΜΟΣ	ΦΕΚ
Νομός Ευβοίας	1026 Δ/ 05.12.2001 και 1370 Δ/16.12.2003
Νομός Πρεβέζης	1043 Δ/14.12.2001
Νομός Ροδόπης	686 Δ/08.08.2002
Νομός Μαγνησίας	1038 Δ/13.12.2001
Νομός Φθιώτιδος	1044 Δ/14.12.2001
Νομός Αιτωλοακαρνανίας	1027 Δ/05.12.2001
Νομός Ρεθύμνου	1003 Δ/15.11.2002
Νομός Χανίων	42 ΑΑΠ/06.10.2006
Νομός Ηρακλείου	405 ΑΑΠ/06.09.2007
Νομός Λασιθίου	284 ΑΑΠ/10.07.2008
Νομός Αργολίδος	541 ΑΑΠ/13.12.2007

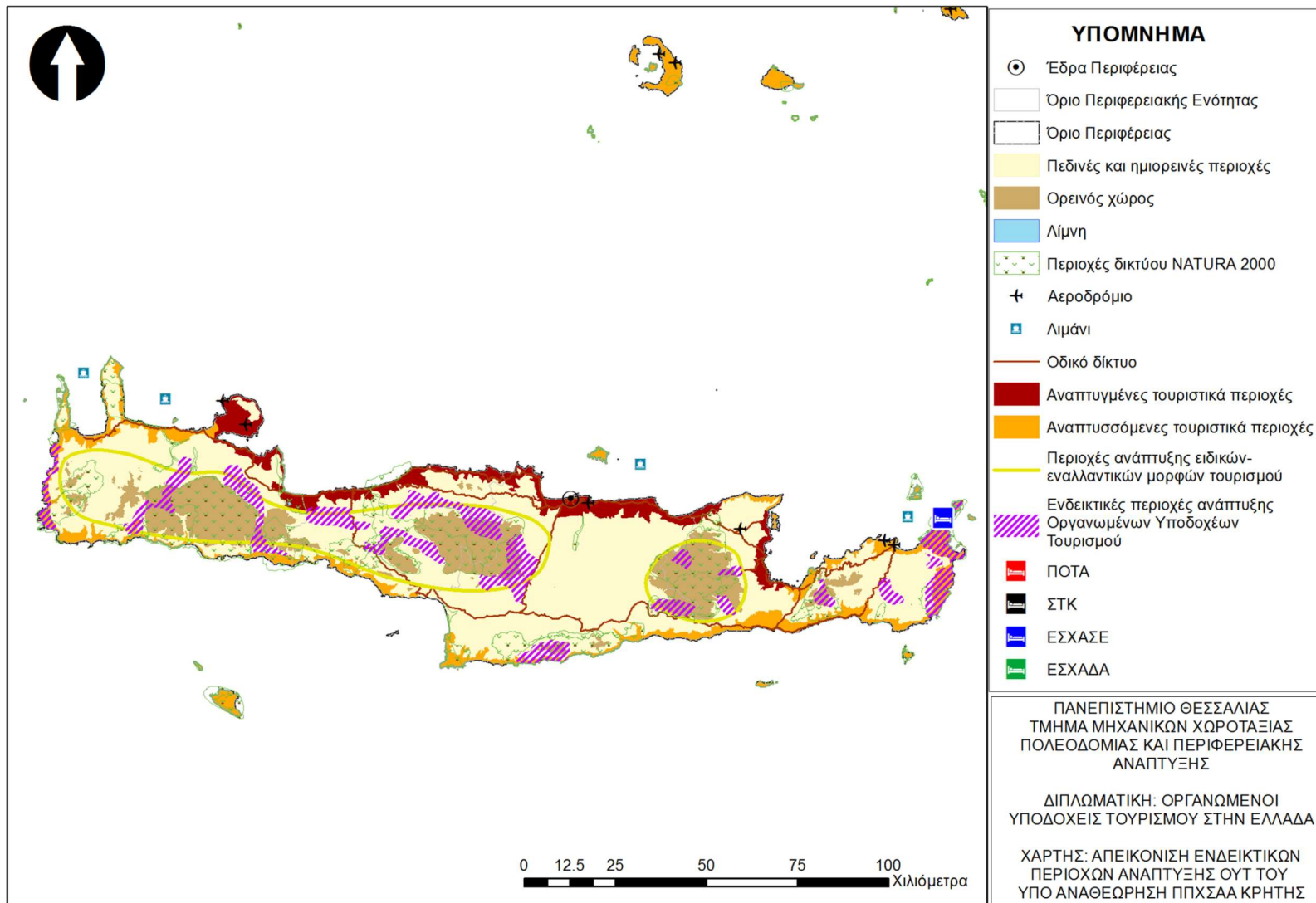
Πηγή: <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=515&language=el-GR> (ΥΠΕΚΑ)











ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Βαρβαρέσος, Σ. (1998) *Τουρισμός: έννοιες, μεγέθη, δομές*, Αθήνα: Προπομπός

Βαρβαρέσος, Σ. (2000) *Τουρισμός: οικονομικές προσεγγίσεις*, Αθήνα: Προπομπός

Ευρωτέκ ΑΜΕ (2007) 'Καινοτομία στον κλάδο του τουρισμού: Έκθεση για τα νέα τουριστικά προϊόντα στη διεθνή τουριστική αγορά και ανάλυση της ελληνικής τουριστικής αγοράς σε σχέση με αυτά', Αθήνα: Ευρωτέκ ΑΜΕ

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1986) 'Ν.1652/1986: Σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 167

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1987) 'Υπουργική απόφαση 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789: Υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης', Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 719

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1988) 'Τροποποίηση του από 6.10.1978 Π.Δ/τος «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών» ΦΕΚ 538/Δ', Τεύχος Τέταρτο, Αριθμός φύλλου 61

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1997) 'Ν.2508/1997: Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 124

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1997) 'Ν.2545/1997: Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 254

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1998) 'Υπ' αριθ. Απόφαση Τ/751: Απαιτούμενα δικαιολογητικά, διαδικασίες και ρύθμιση λοιπών λεπτομερειών για την εφαρμογή των

διατάξεων της παρ.4 του άρθρου 29 του Ν. 2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις», Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 149

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1999) 'Ν.2742/1999: Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 207

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (1999) 'Υπ' αριθ. Απόφαση 24745/5672: Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24, παρ. 6 του Ν. 2508/1997 (Α' 124)', Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 1971

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2003) 'Ν.3105/2003: Τουριστική εκπαίδευση και κατάρτιση, ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 29

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2003) 'Ν.3156/2003: Ομολογιακά δάνεια, τιτλοποίηση απαιτήσεων και απαιτήσεων από ακίνητα και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 157

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2005) 'Υπ' αριθ. Απόφαση 51279: Καθορισμός δικαιολογητικών, διαδικασίας και προϋποθέσεις χωροθέτησης Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Τριτογενούς Τομέα καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα', Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 1772

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2006) 'Υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.8.2006: Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27^{ης} Ιουνίου 2001', Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 1225

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2009) 'Υπ' αριθ. Απόφαση 24208: Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού'. Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός Φύλλου 1138

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2010) 'Ν.3889/2010: Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 182

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2010) 'Ν.3894/2010: Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 204

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2011) 'Ν.3937/2011: Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 60

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2011) 'Ν.3986/2011: Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 152

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2011) 'Ν.4002/2011: Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου-Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και την δημοσιονομική εξυγίανση-Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 180

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2012) 'Υπουργική απόφαση 177/14.02.2012: Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων', Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 319

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2012) 'Ν.4092/2012: Κύρωση της από 6 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015» (Α' 152), όπως ισχύει» (Α' 174)', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 220

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2013) 'Υπ' αριθ. Απόφαση 43311: Απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασίες για την έκδοση των εγκρίσεων/αδειών δόμησης σε δημόσια ακίνητα του άρθρου 10 του Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» ΦΕΚ (152 Α'), όπως ισχύσει'. Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός Φύλλου 2100

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2013) 'Υπ' αριθ. Απόφαση 67659: Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού'. Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός Φύλλου 3155

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2013) 'Ν.4179/2013: Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 175

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2014) 'Υπουργική απόφαση 9347/23.04.2014: Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 177/14.2.2012 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για την δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων»', Τεύχος Δεύτερο, Αριθμός φύλλου 1013

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2014) 'Ν.4258/2014: Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα- ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις, Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 94

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2014) 'Ν.4269/2014: Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση-Βιώσιμη ανάπτυξη', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 142

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2014) 'Ν.4280/2014: Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση-Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις, Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 159

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (2014) 'Ν.4276/2014: Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις', Τεύχος Πρώτο, Αριθμός φύλλου 155

Ζαμάνη, Α. (2013) 'Πολεοδομική οργάνωση και κοινωνική ταυτότητα οικισμών οργανωμένης δόμησης: η περίπτωση του ολυμπιακού χωριού: μετάβαση από την ολυμπιακή στην μετά ολυμπιακή χρήση' Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Invest in Greece Agency (2013) 'Συνοπτικός οδηγός της διαδικασίας επιτάχυνσης & διαφάνειας υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων', Αθήνα: Invest in Greece Agency

Καθημερινή (2014) *Λιγότερες διαδικασίες για την αδειοδότηση τουριστικών καταλυμάτων* [διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.kathimerini.gr/777251/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/ligoteres-diadikasies-gia-thn-adeiodothsh-toyristikwn-katalymatwn> > [πρόσβαση 17 Μαΐου 2015]

Κοκκώσης, Χ. και Τσάρτας, Π. (2001) *Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και περιβάλλον*, Αθήνα: Κριτική

Κοκκώσης, Χ., Τσάρτας, Π. και Γκρίμπα, Ε. (2011) *Ειδικές και εναλλακτικές μορφές τουρισμού: ζήτηση και προσφορά νέων προϊόντων τουρισμού*, Αθήνα: Κριτική

Κομίλης, Π. και Βαγιόνης, Ν. (1999) *Τουριστικός Σχεδιασμός: μέθοδοι και πρακτικές αξιολόγησης*, Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός

Οικονόμου, Δ. (1997) 'Παρατηρήσεις για τον Νόμο 2508/97 για τη Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη', *Τόπος-Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών μελετών*, 13/97, 113-121

Οικονόμου, Δ. (2009) 'Σημειώσεις Χωροταξικής Πολιτικής', Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Οικονόμου, Δ. (2010) 'Πολεοδομική πολιτική: Σημειώσεις-Δεύτερο μέρος', Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Οικονόμου, Δ. (2012) 'Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων', στο Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (επ.) *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων: διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, 447-456

Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (2013) 'Αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων', Αθήνα: Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών

Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (2014) 'Εθνικό Σύστημα Χωροταξικού Σχεδιασμού: από την σκοπιά της επιχειρηματικότητας', Αθήνα: Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών

Τσάρτας, Π. (1996) *Τουρίστες, ταξίδια, τόποι: κοινωνιολογικές προσεγγίσεις στον τουρισμό* Αθήνα: Εξάντας

Τσάρτας, Π. (2010) *Ελληνική τουριστική ανάπτυξη: χαρακτηριστικά, διερευνήσεις, προτάσεις*, Αθήνα: Κριτική

Υπουργείο Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας (2014) 'Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης-ΕΣΠΑ 2014-2020', Αθήνα: Υπουργείο Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (2014α) 'Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας: Φάση Β': Στάδιο Β1: Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο Προτάσεων Απόφασης', Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (2014β) 'Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας: Φάση Β': Στάδιο Β1: Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης', Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (2014γ) 'Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων: Φάση Β': Στάδιο Β1: Εισηγητική Έκθεση-Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης', Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (2014δ) 'Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας: Φάση Β': Στάδιο Β1: Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης', Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (2014ε) 'Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης: Φάση Β': Στάδιο Β1: Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης', Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (2015) 'Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου: Φάση Β': Στάδιο Β1: Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης', Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Υπουργείο Τουρισμού (2013) 'Σχέδιο κατευθύνσεων εθνικής αναπτυξιακής στρατηγικής 2014-2020 στον τομέα του τουρισμού', Αθήνα: Υπουργείο Τουρισμού

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Andriotis, K. (2008) 'Integrated Resort Development: The Case of Cavo Sidero, Crete', *Journal of Sustainable Tourism*, 16:4, 428-444

ARDA (2012) *World Wide Shared Vacation Ownership Report: 2012 Edition* [διαδίκτυο (online)]. Washington: American Resort Development Association. Διαθέσιμο στο: <URL: http://www.arda.org/uploadedFiles/ARDA/News_and_Information/Arda_News/Press_Releases/ARDA%20Release_2012%20AIF%20Global%20Timeshare%20Study_July%2030%2012%20FINAL.pdf> [Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

Clarke, S. (2014) 'Agricultural Urbanism: Lessons from the Cultural Landscape of Messinia', *Athens: ATINER'S Conference Paper Series*, No: ARC2014-1313

Cortés-Jiménez, I. και Pratt, S. Και Bregoli, I. Και Cooper, C. (2012) 'The European Timeshare Consumer in the Twenty-First Century', *International Journal of Tourism Research*, 14 (2) 153-164

Ernst & Young (2015a) *State of the Vacation Timeshare Industry: United States Study 2015 Edition* [διαδίκτυο (online)]. Washington: American Resort Development Association. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.arda.org/aif-foundation/research/timesharedatashare/overview.aspx>> [Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

Ernst & Young (2015b) *Global hospitality insights: Top thoughts for 2015* [διαδίκτυο (online)]. London: Ernst & Young. Διαθέσιμο στο: <URL: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-global-hospitality-insights-2015/\\$FILE/ey-global-hospitality-insights-2015.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-global-hospitality-insights-2015/$FILE/ey-global-hospitality-insights-2015.pdf)> [Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

Freitag, T.G (1994) 'Enclave tourism development: For whom the benefits roll?', *Annals of Tourism Research*, 21 (3), 538-554

Gartner, G. W. (2001) *Τουριστική ανάπτυξη: αρχές, διαδικασίες και πολιτικές*, Γ. Κορρές και Κ. Δρακόπουλος (επ.), Αθήνα: Έλλην

Hobson, W. (2002) 'A research report on private residence clubs: a new concept for second home ownership', *International Journal of Hospitality Management*, 21 (3) 285-300

Inskeep, E. και Kallenberg, M. (1992) *An Integrated Approach to Resort Development: Six Case Studies*, Madrid: World Tourism Organisation

Ioannides, D. και Holcomb, B. (2003) 'Misguided policy initiatives in small island destinations: Why up-market tourism policies fail?' , *Tourism Geographies*, 5 (1), 39-48

Jenkins, C.L (1982) 'The effects of scale in tourism projects in developing countries', *Annals of Tourism Research*, (9) 2, 229-249

Mbaiwa, J.E (2005) 'Enclave tourism and it's socio-economic impacts in the Okavango Delta, Botswana', *Tourism Management*, 26, 157-172

McKinsey & Company (2012) *Greece 10 Years Ahead. Defining Greece's growth model and strategy*, Athens: McKinsey & Company

National Bank of Greece (2014) *Land: An asset with great potential for Greece, but with significant development challenges*, Athens: National Bank of Greece

North Course (2006) *2006 Fractional Interest Leisure Real Estate Market Report* [διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.usrecreationalproperties.com/files/Fractional-Research.pdf>> [Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

Pizam, A. (2006) 'Condominium hotels: A scorching hot lodging product', *International Journal of Hospitality Management*, 25 (2) 167-169

Pryce, H.A (2002) 'Timeshare industry structure and competitive analysis', *International Journal of Hospitality Management*, 21 (3) 267-275

Ragatz Associates (2015) *The shared-ownership resort real estate industry in North America: 2015* [διαδίκτυο (online)]. Oregon: Ragatz Associates Consultants in the Resort

Real Estate Industry. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://graphics8.nytimes.com/packages/pdf/2015-Ragatz-Executive-Summary.pdf>>

[Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

RDO (2015) Resort Development Organisation: Media Pack [διαδίκτυο (online)]. Jersey: Resort Development Organisation. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.rdo.org/Assets/Images/News/Media-Pack-Apr-2015.pdf>> [Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

2015]

Smith, R.A (1992) 'Review of Integrated beach resort development in Southeast Asia', *Land Use Policy*, 9, 209-217

Stanton, J. and Alislabie, C. (1992) 'Up-market integrated resorts in Australia', *Annals of tourism research*, 19, 435-449

Stringam B.B. (2010) 'Timeshare and vacation ownership executive's analysis of the industry and the future', *Journal of Retail & Leisure Property*, 9 (1) 37-54

UNWTO (2014) *UNWTO: Tourism Highlights*, [διαδίκτυο (online)]. World Tourism Organization. Διαθέσιμο στο: <URL: http://dtxqt4w60xqpw.cloudfront.net/sites/all/files/pdf/unwto_highlights14_en_hr_0.pdf >

[Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

UNWTO (2015) 'World Tourism Barometer', *World Tourism Organization Publications*, 13, 1-7

Upchurch R.S και Gruber K. (2002) 'The evolution of a sleeping giant: resort timesharing', *International Journal of Hospitality Management*, 21 (3) 211-225

Wall G. (1995) 'Integrating Integrated Resorts', *Annals of tourism research*, 23 (3) 713-717

Wong, P.P (1998) 'Coastal tourism development in Southeast Asia: Relevance and lessons for coastal zone management', *Ocean and Coastal Management* 38 (2), 89-109

Woods R.H (2001) 'Important issues for a growing timeshare industry', *The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 42 (1) 71-81

WTO (1995) 'Technical manual: collection of tourism expenditure statistics', Madrid: World Tourism Organisation

WTTC (2015) *Travel & Tourism: Economic Impact 2015 World* [διαδίκτυο (online)]. London: World Travel & Tourism Council. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://sete.gr/media/2614/150430-economic-impact-2015.pdf> > [Πρόσβαση 5 Ιουνίου 2015]

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

Επενδύστε στην Ελλάδα: <http://www.investingreece.gov.gr/>

Διαύγεια: www.diavgeia.gov.gr

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου: <http://www.hradf.com/el>

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής: <http://www.ypeka.gr>

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ

Οικονόμου Δ. (24/06/2015), Καθηγητής Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας